



dossier arrêt

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....10**

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan .....	10
Article 2 : Divisions du territoire en zones .....	10
Article 3 : Organisation du règlement .....	13
Article 4 : Dispositions particulières .....	13
Article 5 : Définitions .....	15
PALETTE VEGETALE INDICATIVE .....	31

## **TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES (U) ET A URBANISER (AU) .....34**

### **Dispositions applicables à la zone UC..... 35**

#### ***Usage des sols et destination des constructions ..... 35***

Article UC1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions .....	35
Article UC2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités .....	36
Article UC3 : Mixité sociale et fonctionnelle .....	37

#### ***Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 38***

ARTICLE UC4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	38
Article UC5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	42
Article UC6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	48
Article UC7 : Obligations en matière de stationnement .....	51

#### ***Équipements et réseaux ..... 55***

Article UC8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	55
Article UC9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	56

### **Dispositions applicables à la zone UG ..... 60**

Préambule .....	60
-----------------	----

#### ***Usage des sols et destination des constructions ..... 60***

Article UG1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions.....	60
Article UG2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités .....	62
Article UG3 : Mixité sociale et fonctionnelle.....	62

#### ***Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 64***

ARTICLE UG4 : Volumétrie et implantation des constructions .....	64
--	----

Article UG5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	70
Article UG6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	75
Article UG7 : Obligations en matière de stationnement.....	78
<b>Equipements et réseaux .....</b>	<b>82</b>
Article UG8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	82
Article UG9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	83
<b>Dispositions applicables à la zone UH .....</b>	<b>86</b>
Préambule .....	86
<b>Usage des sols et destination des constructions .....</b>	<b>86</b>
Article UH1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions.....	86
Article UH2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités .....	86
Article UH3 : Mixité sociale et fonctionnelle.....	87
<b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</b>	<b>88</b>
ARTICLE UH4 : Volumétrie et implantation des constructions .....	88
Article UH5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	89
Article UH6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	94
Article UH7 : Obligations en matière de stationnement.....	97
<b>Equipements et réseaux .....</b>	<b>100</b>
Article UH8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	100
Article UH9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	101
<b>Dispositions applicables à la zone UA.....</b>	<b>105</b>
Préambule .....	105
<b>Usage des sols et destination des constructions .....</b>	<b>105</b>
Article UA1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions.....	105
Article UA2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités .....	108
Article UA3 : Mixité sociale et fonctionnelle.....	109
<b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</b>	<b>109</b>
ARTICLE UA4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	109
Article UA5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	112

Article UA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	115
Article UA7 : Obligations en matière de stationnement .....	119
<b>Equipements et réseaux .....</b>	<b>123</b>
Article UA8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	123
Article UA9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	124
<b>Dispositions applicables à la zone UE .....</b>	<b>128</b>
Préambule .....	128
<b>Usage des sols et destination des constructions .....</b>	<b>128</b>
Article UE1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions .....	128
Article UE2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités .....	128
Article UE3 : Mixité sociale et fonctionnelle .....	129
<b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</b>	<b>129</b>
ARTICLE UE4 : Volumétrie et implantation des constructions .....	129
Article UE5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	130
Article UE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	132
Article UE7 : Obligations en matière de stationnement .....	135
<b>Equipements et réseaux .....</b>	<b>136</b>
Article UE8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	136
Article UE9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	138
<b>Dispositions applicables à la zone UT .....</b>	<b>141</b>
Préambule .....	141
<b>Usage des sols et destination des constructions .....</b>	<b>141</b>
Article UT1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions .....	141
Article UT2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités .....	141
Article UT3 : Mixité sociale et fonctionnelle .....	142
<b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</b>	<b>142</b>
ARTICLE UT4 : Volumétrie et implantation des constructions .....	142
Article UT5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	143

Article UT6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	146
Article UT7 : Obligations en matière de stationnement .....	150
<b>Equipements et réseaux .....</b>	<b>151</b>
Article UT8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	151
Article UT9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	152
<b>Dispositions applicables à la zone 1AUC.....</b>	<b>156</b>
<b>Usage des sols et destination des constructions .....</b>	<b>156</b>
Article 1AUC1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions.....	156
Article 1AUC2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités .....	156
Article 1AUC3 : Mixité sociale et fonctionnelle.....	157
<b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</b>	<b>157</b>
ARTICLE 1AUC4 : Volumétrie et implantation des constructions .....	157
Article 1AUC5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	159
Article 1AUC6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	163
Article 1AUC7 : Obligations en matière de stationnement.....	166
<b>Equipements et réseaux .....</b>	<b>169</b>
Article 1AUC8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	169
Article 1AUC9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	170
<b>Dispositions applicables à la zone 1AUG .....</b>	<b>173</b>
Préambule .....	173
<b>Usage des sols et destination des constructions .....</b>	<b>173</b>
Article 1AUG1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions ....	173
Article 1AUG2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités .....	173
Article 1AUG3 : Mixité sociale et fonctionnelle .....	174
<b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</b>	<b>174</b>
ARTICLE 1AUG4 : Volumétrie et implantation des constructions .....	174
Article 1AUG5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	175
Article 1AUG6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	179

Article 1AUG7 : Obligations en matière de stationnement .....	182
<b>Equipements et réseaux .....</b>	<b>186</b>
Article 1AUG8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	186
Article 1AUG9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	187
<b>Dispositions applicables à la zone 1AUGI.....</b>	<b>190</b>
Préambule .....	190
<b>Usage des sols et destination des constructions .....</b>	<b>190</b>
Article 1AUGI1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions..	190
Article 1AUGI2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités .....	190
Article 1AUGI3 : Mixité sociale et fonctionnelle.....	191
<b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</b>	<b>191</b>
ARTICLE 1AUGI4 : Volumétrie et implantation des constructions .....	191
ARTicle 1AUGI5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	192
Article 1AUGI6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	194
Article 1AUGI7 : Obligations en matière de stationnement.....	196
<b>Equipements et réseaux .....</b>	<b>200</b>
Article 1AUGI8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	200
Article 1AUGI9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	201
<b>Dispositions applicables à la zone 1AUA .....</b>	<b>204</b>
Préambule .....	204
<b>Usage des sols et destination des constructions .....</b>	<b>204</b>
Article 1AUA1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions.....	204
Article 1AUA2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités .....	205
Article 1AUA3 : Mixité sociale et fonctionnelle.....	205
<b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</b>	<b>206</b>
ARTICLE 1AUA4 : Volumétrie et implantation des constructions .....	206
ARTicle 1AUA5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	207
Article 1AUA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	210
Article 1AUA7 : Obligations en matière de stationnement.....	213

<b>Equipements et réseaux .....</b>	<b>215</b>
Article 1AUA8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	215
Article 1AUA9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	216
<b>Dispositions applicables à la zone 1AUE .....</b>	<b>219</b>
Préambule .....	219
<b>Usage des sols et destination des constructions .....</b>	<b>219</b>
Article 1AUE1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions.....	219
Article 1AUE2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités .....	219
Article 1AUE3 : Mixité sociale et fonctionnelle .....	219
<b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</b>	<b>220</b>
ARTICLE 1AUE4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	220
Article 1AUE5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	221
Article 1AUE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	222
Article 1AUE7 : Obligations en matière de stationnement .....	225
<b>Equipements et réseaux .....</b>	<b>227</b>
Article 1AUE8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	227
Article 1AUE9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	228
<b>Dispositions applicables à la zone 1AUT .....</b>	<b>231</b>
Préambule .....	231
<b>Usage des sols et destination des constructions .....</b>	<b>231</b>
Article 1AUT1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions.....	231
Article 1AUT2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités .....	231
Article 1AUT3 : Mixité sociale et fonctionnelle .....	232
<b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</b>	<b>232</b>
ARTICLE 1AUT4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	232
Article 1AUT5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	233
Article 1AUT6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	236
Article 1AUT7 : Obligations en matière de stationnement .....	239
<b>Equipements et réseaux .....</b>	<b>241</b>

Article 1AUT8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	241
Article 1AUT9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	242
<b>Dispositions applicables à la zone 2AU.....</b>	<b>245</b>
Préambule .....	245
<b><i>Usage des sols et destination des constructions</i></b> .....	<b>245</b>
Article 2AU1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions.....	245
Article 2AU2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités .....	245
Article 2AU3 : Mixité sociale et fonctionnelle.....	245
<b><i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagères</i></b> .....	<b>246</b>
ARTICLE 2AU4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	246
Article 2AU5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	246
Article 2AU6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	246
Article 2AU7 : Obligations en matière de stationnement .....	248
<b><i>Équipements et réseaux</i></b> .....	<b>248</b>
Article 2AU8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	248
Article 2AU9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	249
<b><u>TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N).....</u></b>	<b><u>250</u></b>
<b>Dispositions applicables à la zone A.....</b>	<b>251</b>
Préambule .....	251
<b><i>Usage des sols et destination des constructions</i></b> .....	<b>251</b>
Article A1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions .....	251
Article A2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités .....	253
Article A3 : Mixité sociale et fonctionnelle.....	254
<b><i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i></b> .....	<b>255</b>
ARTICLE A4 : Volumétrie et implantation des constructions .....	255
Article A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	256
Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	260

Article A7 : Obligations en matière de stationnement.....	263
<b>Equipements et réseaux .....</b>	<b>264</b>
Article A8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	264
Article A9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	264
<b>Dispositions applicables à la zone N.....</b>	<b>267</b>
Préambule .....	267
<b>Usage des sols et destination des constructions .....</b>	<b>267</b>
Article N1 : Destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions .....	267
Article N2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités .....	271
Article N3 : Mixité sociale et fonctionnelle .....	272
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère.....</b>	<b>273</b>
ARTICLE N4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	273
Article N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	274
Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	277
Article N7 : Obligations en matière de stationnement .....	281
<b>Equipements et réseaux .....</b>	<b>281</b>
Article N8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	281
Article N9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication.....	282

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique aux 27 communes composant la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex : Cessy, Challex, Chevry, Chézery-Forens, Collonges, Crozet, Divonne-les-Bains, Echenevex, Farges, Ferney-Voltaire, Gex, Grilly, Léaz, Lélex, Mijoux, Ornex, Péron, Pougny, Prévessin-Moëns, Saint-Genis-Pouilly, Saint-Jean-de-Gonville, Sauverny, Ségny, Sergy, Thoiry, Versonnex, Vesancy.

## ARTICLE 2 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Pays de Gex est divisé en :

### **Zones urbaines**

*Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.*

- **La zone UC** : Concerne les secteurs de centralité urbaine du Pays de Gex. Cette zone a pour caractéristiques d'assurer une mixité des fonctions urbaines. Elle se décline en 4 secteurs :
  - **UCa (centre ancien)** : Il s'agit des centres anciens des villes du territoire qui ont des caractéristiques identitaires du Pays de Gex. La morphologie urbaine de ces secteurs doit être préservée pour éviter la perte d'identité.
  - **UCb (centre bourg)** : à l'instar du secteur centre ancien, le secteur centre bourg vise à préserver des morphologies urbaines identitaires. Néanmoins, ces centres bourgs contrairement aux centres anciens sont situés au sein des communes rurales ou ex-communes rurales ayant connu une croissance rapide avec un centre bourg restreint.
  - **UC1 (Secteur de centralité dense)** : Les extensions des centres anciens au sein des pôles urbains du territoire constituent des espaces de centralités majeures. Ces centralités comportent des formes urbaines récentes et assurent une densité minimale. Elles sont plus denses au sein des communes de Ferney-Voltaire et Saint-Genis-Pouilly qui seront demain accessibles en transports collectifs structurants depuis Genève.
  - **UC2 (Secteur de centralité de densité moyenne)** : Les extensions des centres anciens au sein des pôles urbains du territoire constituent des espaces de centralités majeurs. Ces centralités comportent des formes urbaines récentes et assurent une densité minimale. Elles sont d'une densité plus modérée à Gex et à Divonne-les-Bains afin de conserver les caractéristiques de ces pôles administratifs et touristiques.
  - **UCv (Secteur centre-ville de Divonne-les-Bains)** : Il s'agit d'un secteur couvert par une OAP valant règlement pour permettre la réalisation du projet du quartier de la gare de Divonne-les-Bains.
- **La zone UG** : correspond aux secteurs à dominante résidentielle. Elle se décline en 4 secteurs dont trois d'entre eux sont déclinés en 2 sous-secteurs :

- **UGa (Général le long des axes structurants)** : Il s'agit des espaces situés le long des axes majeurs et qui doivent qualifier les entrées de ville. Le secteur s'étend en majorité le long de la RD 1005 où une densité minimale est exigée par un contrat d'axe. Deux sous-secteurs sont identifiés UGa1 et UGa2 intégrant une différenciation des implantations par rapport aux limites.
- **UGd (Général dense)** : Il s'agit des secteurs résidentiels denses composés de logements collectifs. Le secteur général dense est divisé en 2 sous-secteurs UGd1 avec des hauteurs importantes permettant de monter à R+6 et UGd2 où la hauteur est limitée à R+4.
- **UGm (Général maîtrisée)** : Il s'agit de secteurs à dominante résidentiel où la densification doit être maîtrisée. Les emprises au sol et les hauteurs sont donc moins élevées que celles du secteur UGd. A l'instar du secteur UGd, le secteur UGm est divisé en deux sous-secteurs UGm1 permettant la réalisation de collectifs en R+2 et UGm2 limitant les hauteurs à R+1 tout en conservant la même emprise au sol.
- **UGp (Général préservée)** : Il s'agit des secteurs pavillonnaires qui doivent être préservés et où la densification doit être limitée. Tous les secteurs pavillonnaires du Pays de Gex ne peuvent muter notamment pour maîtriser la croissance démographique. Ce secteur est subdivisé en 2 sous-secteurs UGp1 qui gère le pavillonnaire normal avec des emprises au sol à 18% et le pavillonnaire sur les bas monts très peu denses à protéger avec une emprise au sol à 10% UGp2.
- **La zone UH** : correspond aux secteurs de hameaux historiques qui ont une morphologie urbaine préservée que le PLUiH souhaite conserver. Trois secteurs (UH1, UH2 et UH3) ont été définis pour traiter les différences sur le plan des emprises au sol.
- **La zone UA** : Il s'agit des zones d'activités du territoire. Il existe 5 types particuliers d'espaces d'activités :
  - **UAm (Activités mixtes)** : Il s'agit de zones d'activités économiques mixtes et qui peuvent accueillir des activités économiques diverses. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : UAm1 qui permet l'accueil de commerces d'importance, UAm2 où seuls les commerces de proximité sont autorisés et UAm3 où les commerces de proximité et intermédiaires sont autorisés.
  - **UAc (Activités commerciales)** : Il s'agit de zones d'activités commerciales. Ce secteur est subdivisé en 3 sous-secteurs : UAc1 qui correspond aux zones stratégiques du DAAC, UAc2 qui correspond aux zones structurantes du DAAC et UAc3 qui correspond aux zones commerciales de proximité.
  - **UAt (Activités tertiaires)** : Il s'agit de zones d'activités tertiaires.
  - **UAa (Activités artisanales)** : Il s'agit de zones d'activités artisanales.
  - **UAFgi (Zone Ferney Genève Innovation)** : secteur de la Poterie.
  - **UAcern (Activités du CERN)** : Il s'agit d'une zone correspondant aux parcelles mises à disposition du CERN par l'Etat Français qui les a donnés à bail à l'organisation pour une durée de 99 ans.
- **La zone UE** : Elle concerne les secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **La zone UT** correspond aux secteurs touristiques. Ils sont subdivisés en 3 sous-secteurs UT1 et UT3 pour les secteurs situés en emprises urbaines avec des hauteurs plus importantes en UT3 et UT2 pour les espaces situés au sein d'espaces naturels.

## Zones à urbaniser

- **La zone 1AUC** correspond aux secteurs de centralité urbaine future du Pays de Gex. Cette zone a pour caractéristiques d'assurer une mixité des fonctions urbaines.
- **La zone 1AUG** correspond aux secteurs à dominante résidentielle.
- **La zone 1AUGI** qui correspond au secteur de Paimboeuf de la ZAC Ferney Genève Innovation ;
- **La zone 1AUA** correspond aux zones d'activités économiques. Elle se décline en 4 secteurs :
  - **1AUAm (Activités mixtes)** : Il s'agit de zones d'activités économiques mixtes et qui peuvent accueillir des activités économiques diverses. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : 1AUAm1 qui permet l'accueil de commerces d'importance et 1AUAm2 où seuls les commerces de proximité sont autorisés.
  - **1AUAc (Activités commerciales)** : Il s'agit de zones d'activités commerciales.
  - **1AUAA (Activités artisanales)** : Il s'agit de zones d'activités artisanales.
- **La zone 1AUE** correspond aux secteurs futurs d'équipements publics.
- **La zone 1AUT** correspond aux futurs secteurs d'équipements touristiques et hôteliers.
- **La zone 2AU** : pour une urbanisation à long terme suite à une modification
  - **2AUA** : Pour les zones pré-fléchée pour du développement économique
  - **2AUE** : Pour les zones pré-fléchée pour des équipements publics ou d'intérêt collectif
  - **2AUT** : Pour les zones pré-fléchée pour des équipements touristiques et hôteliers.

## Zones agricoles

- **La zone A** correspond aux espaces à dominante agricole. Elle comprend 2 secteurs :
  - **A (Agricole)** : il s'agit des espaces agricoles où le développement des exploitations agricoles est permis afin d'assurer la pérennisation de l'activité agricole.
  - **Ap (Agricole protégée)** : l'occupation du sol est agricole mais pour des raisons de préservation du paysage, de protection des continuités écologiques et de la proximité des réservoirs de biodiversité, l'agriculture y est protégée et les constructions strictement encadrées.

## Zones naturelles

- **La zone N** : concerne les espaces naturels et se décline en 4 secteurs :
  - **La zone N (naturelle)** est une zone de protection des espaces naturels. Elle comprend les massifs boisés et forêts alluviales du Rhône ainsi que les espaces naturels préservés et non aménagés présents en zone urbaine. Elle prend également en compte le pastoralisme et les exploitations forestières et assure le maintien et le développement de ces activités.
  - **La zone Np (naturelle protégée)** est une zone de protection stricte qui vise à conserver le caractère naturel des lieux, pour des raisons d'exposition aux risques, d'enjeu de paysage ou de préservation de la biodiversité. Elle comprend les réservoirs de biodiversité, les zones boisées et bocagères d'intérêt majeur ainsi que les corridors écologiques.
  - **La zone Nc (carrière)** correspond aux carrières et comprend les bâtiments d'extractions ainsi que la zone d'emprise définie par l'autorisation préfectorale. Cette

zone inclue également les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) et les bâtiments associés.

- **La zone NI (loisirs)** correspond aux espaces de loisirs et comprend les campings, les bases de loisirs, les parcs et jardins publics de plus de 5000m<sup>2</sup>. Elle comprend également les domaines skiabiles (emprise des pistes et des remontées mécaniques) ainsi que les secteurs d'alpages hors période hivernale présents sur les domaines skiabiles. Il s'agit d'y concilier les enjeux liés à la préservation de la biodiversité avec la pérennisation de l'activité. *Les parties construites ou à construire des hippodromes, golfs et domaines skiabiles sont classés en zone UT.*

### **ARTICLE 3 : ORGANISATION DU RÈGLEMENT**

Le règlement s'organise autour de trois grandes parties :

Titre I : Dispositions générales qui définissent les notions mobilisées par le présent règlement ;

Titre II : Dispositions particulières aux zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

Titre III : Dispositions particulières aux zones agricoles (A) et naturelles (N).

Le règlement graphique fait également référence aux différents secteurs encadrés par des plans de prévention des risques qui s'imposent aux règles des zones du PLUiH. Opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, ces documents sont annexés au dossier du PLUiH.

Les règles sont divisées en trois catégories de règles et en 9 articles :

<b>Usage des sols et destination des constructions</b>	<b>ARTICLE 1</b> : Occupations et utilisations du sol interdites <b>ARTICLE 2</b> : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières <b>ARTICLE 3</b> : Mixité fonctionnelle et sociale
<b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	<b>ARTICLE 4</b> : Volumétrie et implantation des constructions <b>ARTICLE 5</b> : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale <b>ARTICLE 6</b> : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (dispositions communes et particulières à chaque zone) <b>ARTICLE 7</b> : Stationnement
<b>Équipements et réseaux</b>	<b>ARTICLE 8</b> : Desserte par les voies publiques ou privées <b>ARTICLE 9</b> : Desserte par les réseaux

### **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

#### **1/ Règles de constructibilité applicables aux opérations d'aménagement d'ensemble (R.151-21 du code de l'urbanisme)**

L'article R. 151-21 s'applique à l'ensemble des règles.

### **Rappel de l'article :**

*« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.*

*Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.*

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».*

### **2/ Les servitudes liées aux risques et nuisances :**

Dans les secteurs de risques, identifiés au règlement graphique (PPR, PEB...), s'applique la réglementation liée aux Plans de Préventions des Risques ou d'Exposition au Bruit. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter aux règlements des PPR ou PEB annexés au PLUiH pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

Les zones inondables couvertes par un PPR ou non couvertes, mais dont l'emprise de la crue centennale est identifiée dans l'étude hydraulique de définition des zones inondables (2001) sont inconstructibles.

Au sein de ces zones, sont admis sous condition :

- Les aménagements visant à réduire le risque inondation ;
- Les aménagements visant à assurer ou à rétablir la continuité écologique (continuité piscicole et sédimentaire) des cours d'eau, sans augmenter le risque inondation ;
- Les aménagements visant à restaurer le fonctionnement morpho-dynamique des cours d'eau, sans augmenter le risque inondation.

### **3/ Autres servitudes d'utilité publique :**

D'autres servitudes d'utilité publique, recensées en annexe du PLUiH, s'imposent en sus du présent règlement (canalisations de transport de matières dangereuses, classements sonores des infrastructures de transports terrestres et aériens, sites industriels pollués, ligne électrique à haute tension...).

En cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLUiH pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.



**Balcon :**

Plate-forme accessible située au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

**Bâtiment :**

Un bâtiment est une construction couverte et close, durable et pérenne.

**Bbio :**

Le Bbio ou Besoin Bioclimatique, est l'une des trois exigences de la RT 2012. Ce coefficient représente l'efficacité énergétique du bâti d'un projet. Pour le Pays de Gex, le Bbio est de 57,6.

**BEPOS :**

Un Bâtiment à Energie Positive est un bâtiment qui produit plus d'énergie (thermique et électrique) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement.

**Bioclimatisme :**

Une architecture est dite bioclimatique quand elle est conçue de manière à assurer le meilleur confort au coût énergétique le plus réduit possible dans le respect de l'environnement. Dans ce cadre, une attention particulière doit notamment être apportée à l'insertion dans le territoire, aux matériaux choisis, aux économies d'énergies via en particulier la valorisation de l'énergie solaire et la ventilation naturelle.

**Chaussée :**

La chaussée est la partie d'une route destinée à la circulation des véhicules.

**Coefficient de Biotope par Surface (CBS)**

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le CBS est donc égal à la somme des surfaces éco aménageables (calculées à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière) divisée par la surface de l'unité foncière.

Dans les projets de construction nouvelle et d'extension, un coefficient de pondération, ou coefficient de biotope, est ainsi affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel :

- Surfaces imperméables (espaces bétonnés, enrobés, toitures, noues et bassins tampons ayant un rôle de réservoir...) : 0
- Surfaces semi-perméables (dalles-gazon, caillebotis-gazon, pavés drainants, structures alvéolaires en PVC avec gravillon...) : 0,2
- Espaces verts verticaux de 10m minimum de haut (végétalisation des murs aveugles) : 0,2

- Espaces verts sur dalle (espaces verts disposant d'une épaisseur de terre végétale de 80 cm minimum) : 0,7
- Toitures végétalisées (substrat de 30cm pour les toits dont les pentes sont comprises entre 5 et 10% et un substrat supérieur à 40cm pour les toits dont les pentes sont inférieures à 5%) : 0,7
- Espaces verts de pleine terre : 1

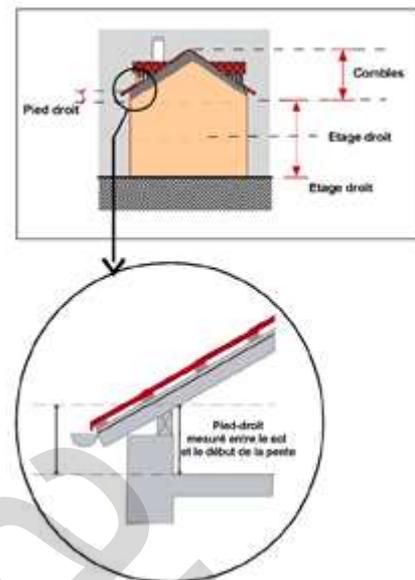
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de biotope doit se faire à l'échelle du projet.

### **Coefficient d'Énergie Primaire (CEP) :**

Le Cep est l'une des trois exigences de la RT 2012. Ce coefficient représente la consommation conventionnelle d'énergie primaire d'un projet, portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs).

### **Combles :**

Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, à condition que le pied droit ne dépasse pas 50 centimètres.



### **Construction :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

### **Construction existante :**

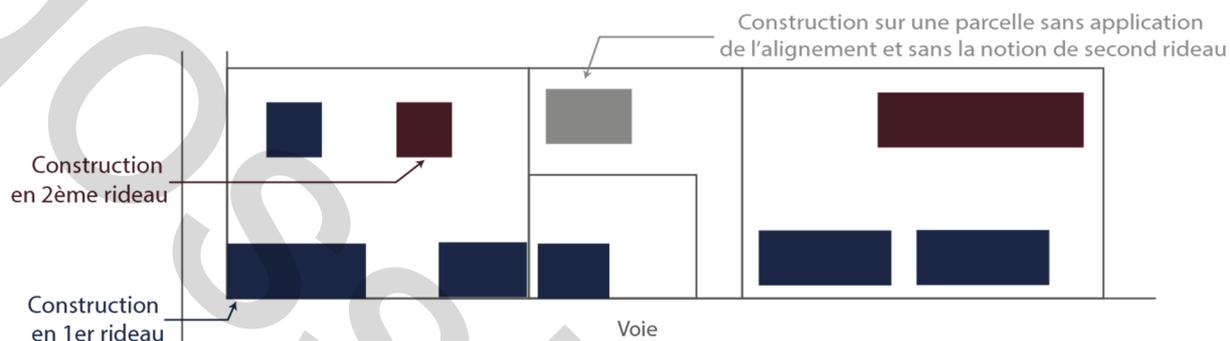
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### Construction en premier rideau :

Ce sont les constructions (hors annexes) implantées en première bande, directement visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

### Construction en second rideau :

Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rideau (hors annexes) sur le même terrain. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.



### Contigu :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural ne créant pas de surface de plancher tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

### Débords de toiture

Il s'agit de l'extrémité en saillie d'un toit.

### Destinations et sous destinations

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementées. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion.

1. **Exploitations agricoles ou forestières** : correspondent aux activités ci-dessous
  - a. **Exploitations agricoles** : recouvrent les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
  - b. **Exploitations forestières** : l'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. **Habitation** : constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable
  - a. **Logement** : espace permettant de loger des habitants d'une ville et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles collectifs...) destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements.
  - b. **Hébergement** : cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie.
3. **Commerces et activités de services** : regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.
  - a. **Artisanat et commerces de détail** : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination :
    - **Alimentaire** :
      - alimentation générale ;
      - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
      - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
      - caviste ;
      - produits diététiques ;
      - primeurs ;
      - point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile....
    - **Non alimentaire** :
      - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... ;
      - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ;
      - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;
      - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
      - divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...
  - b. **Restauration** : établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement (restaurant, bar café...).
  - c. **Commerce de gros** : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.
  - d. **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :
    - reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
    - banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;

- professions libérales : Médecins, Architecte, Avocat, Notaire, Géomètre, Expert-Comptable, éditeur... ;
  - laboratoire d'analyse, ou radiologie ;
  - établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...) ... ;
- e. Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (tels que restaurant, blanchisserie, accueil, ...). Il inclut, notamment, les hôtels, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les gîtes et les campings.
- f. Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
4. **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.
- a. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvrent les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- c. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- d. Salles d'art et de spectacles : recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- e. Equipements sportifs : recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public...
- f. Autres équipements recevant du public : recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5. **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** : le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.

- a. Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;
- b. Entrepôts : recouvrent les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.
- c. Bureaux : recouvrent les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises.
  - sièges sociaux ;
  - bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques... ;
- d. Centre de congrès et d'exposition : recouvrent les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forum à titre payant.

### Déblais

Juridiquement qualifié « d'affouillement du sol », c'est l'action d'enlever de la terre, des décombres pour mettre un terrain à niveau (nivellement, terrassement) ou creuser le sol (création de fossé, de fondations, etc.). Les carrières sont des extractions dont le but est le prélèvement à des fins d'utilisation de matériaux, alors que les affouillements ont pour but la réalisation d'un ouvrage (mare, fondation, ...).

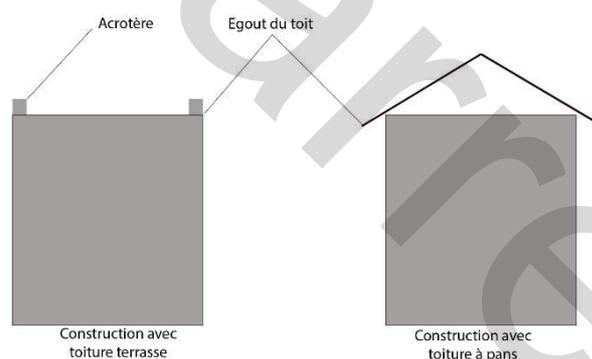
### Domaine public :

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

### Égout du toit :

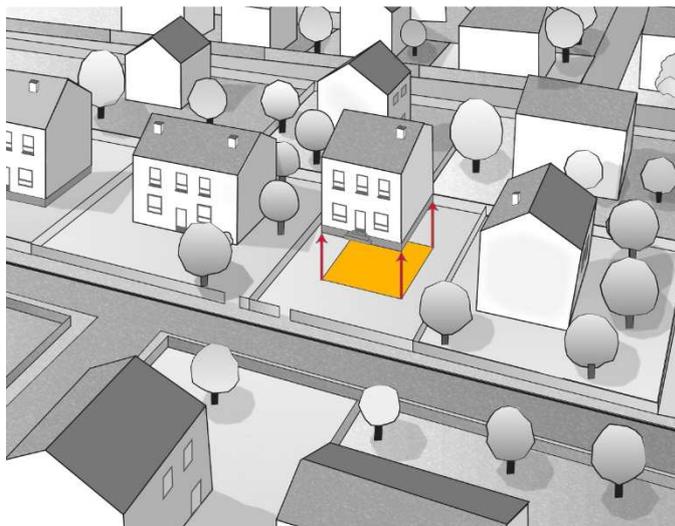
En cas de toiture en pente, l'égout du toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations.

En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les pergolas qui permettent une toiture fermée sont constitutives d'emprise au sol. Les piscines couvertes (générant une couverture totale de la piscine d'une hauteur supérieure à 1,5m) sont constitutives d'emprise au sol au contraire des piscines non couvertes.



### **Emprise publique :**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion d'équipement public : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, ...

### **Energie primaire :**

Une source d'énergie primaire est une forme d'énergie disponible dans la nature avant toute transformation.

### **Espaces boisés classés (EBC) :**

Procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou périurbain. Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement ou des espaces boisés à créer.

### **Espace libre :**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement, des rampes d'accès au parking ou des espaces destinés à la circulation et à l'accès des véhicules

### **Espaces verts de pleine terre :**

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- sa surface est perméable ;
- il n'existe aucune construction en sous-sol ;
- il peut recevoir des plantations (arbres, arbustes, massifs...).

### Exhaussement :

Remblais ou surélévation du sol.

### Extension mesurée

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### Front bâti :

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres), à l'alignement ou suivant un léger recul identique à la majorité des bâtiments, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou l'emprise (place, etc.).

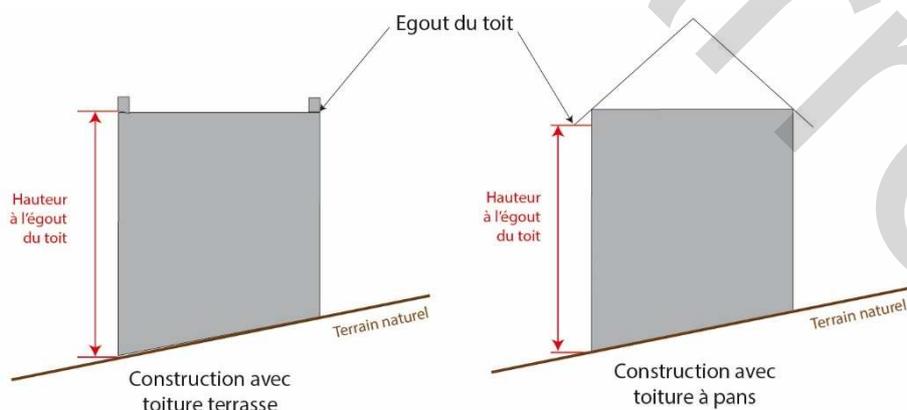
### Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### Hauteur à l'égout du toit :

L'objectif de la règle de calcul de la hauteur du bâti est de permettre une intégration optimale du bâti au sein du tissu urbain et notamment dans les secteurs en pente.

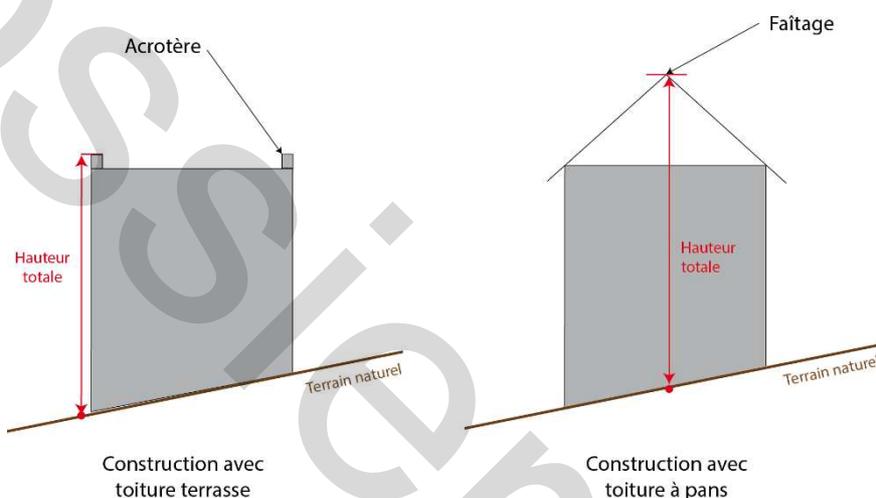
Sauf disposition contraire du règlement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit de la plus haute façade tel que le définit le présent règlement (hors attique le cas échéant) et le point du terrain naturel situé à sa verticale.



Quand les attiques sont autorisés, le règlement stipule la hauteur totale maximale à respecter. Néanmoins la hauteur à l'égout du toit des façades principales s'applique.

### Hauteur totale :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques dont le dépassement de la toiture est inférieur à 1m de hauteur (ascenseur, antennes, climatisation...) sont exclues du calcul de la hauteur. En cas de toitures terrasses, les installations techniques inférieures à 3m de hauteur (ascenseur, antennes, climatisation...) et ne constituant pas plus de 10% de la superficie de la toiture, sont exclues du calcul de la hauteur.



Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur. Elles doivent toutefois s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

### Impasse :

Une impasse est une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

### Installation technique :

Les installations techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (ascenseur, antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur, parabole...). Elles doivent être intégrées le plus qualitativement possible à la construction.

### Liaison douce :

Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. On distingue :

- **Piste cyclable** : d'après l'article R110-2 du code de la route, une piste cyclable est une « chaussée exclusivement réservée aux cycles à deux ou trois roues ».

- **Bande cyclable** : d'après l'article R110-2 du code de la route, une bande cyclable est une « voie exclusivement réservée aux cycles à deux ou trois roues sur une chaussée à plusieurs voies ».

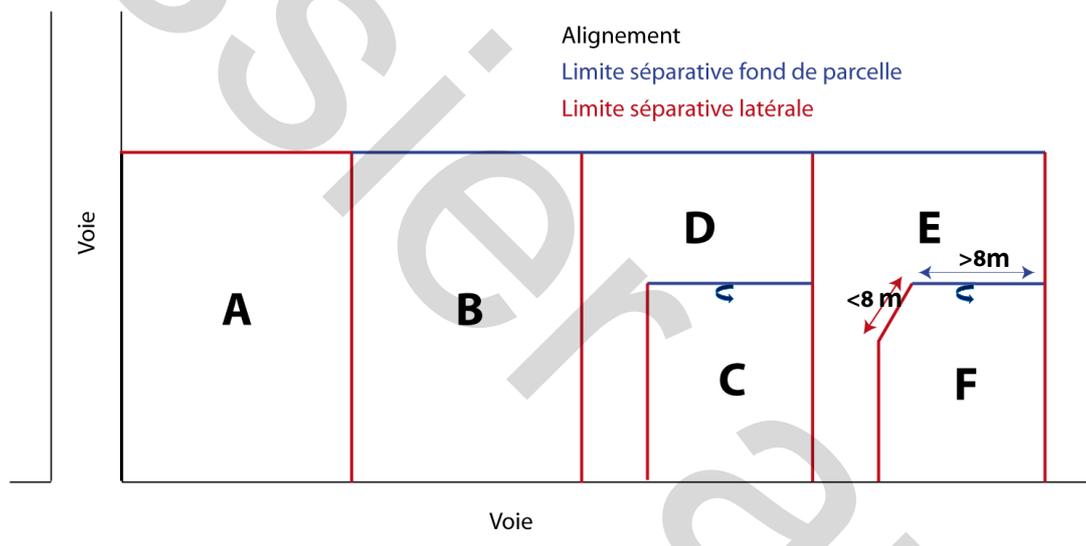
### Limite séparative :

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière, hormis celle la séparant de l'alignement. Ces limites séparatives peuvent être distinguées en « limites séparatives latérales » et « limites de fond de parcelle ».

En se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements.

Les limites séparatives de fond de parcelle sont celles qui sont délimitées à leurs extrémités par une limite séparative latérale. Ainsi, dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique pas.



### Logement locatif social :

Est considéré comme logement locatif social tout logement répondant à la définition inscrite à l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, à savoir les logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux - PLS - et prêts locatifs à usage social - PLUS) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration - PLAI) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

### Margelle :

La margelle se caractérise par une assise maçonnée constituant le rebord d'une piscine, d'un puits, d'un bassin, etc...

### Modénature :

Ensemble des différents ornements ou traitement ornementaux de façade qui en expriment la plastique (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.). Leurs proportions et dispositions participent à un style architectural.

### Mur de remblai :

Le mur de remblai est un mur vertical qui permet de contenir les terres apportées pour la réalisation d'une plateforme.

### Mur de soutènement :

Le mur de soutènement est un mur vertical qui permet de soutenir les terres d'un terrain naturel. Il s'agit d'un ouvrage construit en maçonnerie (béton armé, blocs de béton, pierres, etc.), annexe d'une construction. La stabilité d'un mur de soutènement est assurée par son propre poids, et doit, pour conserver son équilibre, avoir un poids qui contrebalance, non seulement les potentielles surcharges (passage de voitures, par exemple) mais aussi les poussées des terres latérales.

### Mutualisation du stationnement :

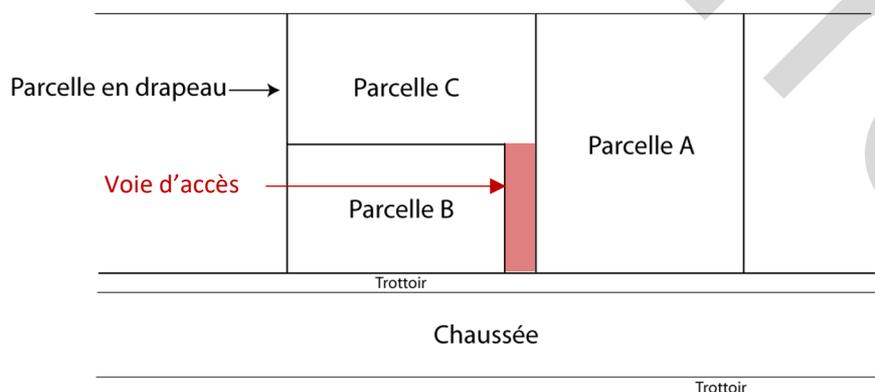
Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site et/ou au sein d'une même construction.

### Opération d'aménagement d'ensemble :

L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants (liste non exhaustive) : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les Associations foncières d'urbanisme

### Parcelle dite en drapeau :

Les unités foncières dites « en drapeau » sont en greffe sur leur voie (chaussée + trottoir) ou emprise de desserte via un linéaire étroit correspondant à une voie d'accès ou un chemin privatif. Leur surface principale est située en recul vis à vis de l'alignement, dont elle est séparée par une ou plusieurs autres parcelles.



**Plan d'Exposition au Bruit (PEB) :**

Réalisé par les services de la direction générale de l'aviation civile du ministère chargé des transports, le Plan d'Exposition au Bruit délimite des zones de bruit en fonction de l'importance de l'exposition au bruit en vue d'y maîtriser les droits à construire ainsi que la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes et la création ou l'extension d'équipements publics.

**Plan de prévention des risques :**

Le Plan de Prévention des Risques est établi sous la responsabilité du Préfet. Le Plan de Prévention des Risques (PPR) permet de délimiter les zones à risques et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires.

**Plantes invasives :**

Sont considérées comme invasives sur le territoire les essences suivantes :

- Ailante glanduleux
- Bambous
- Ambroisie à feuilles d'armoise
- Cornouiller soyeux
- Berce du Caucase
- Cotonéasters
- Buddleia de David
- Élodée crépue
- Bunias d'Orient
- Élodée du Canada
- Impatiences asiatiques
- Érable négondo
- Jussie à grandes fleurs
- Hélianthes vivaces (dont topinambour)
- Laurier-cerise
- Myriophylle du Brésil
- Renouées asiatiques
- Vergerette du Canada
- Robinier faux-acacia
- Vigne-vierge d'Amérique
- Sénéçon du Cap
- Solidages américains
- Sumac
- Vergerette annuelle

**Programme :**

Ensemble des actions prévues au sein d'un projet d'aménagement/de construction proposé dans le cadre d'une demande d'autorisation de droit du sol.

### Rampe d'accès :

Aménagement d'accès pour permettre :

- l'accès aux garages souterrains ;
- l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite.

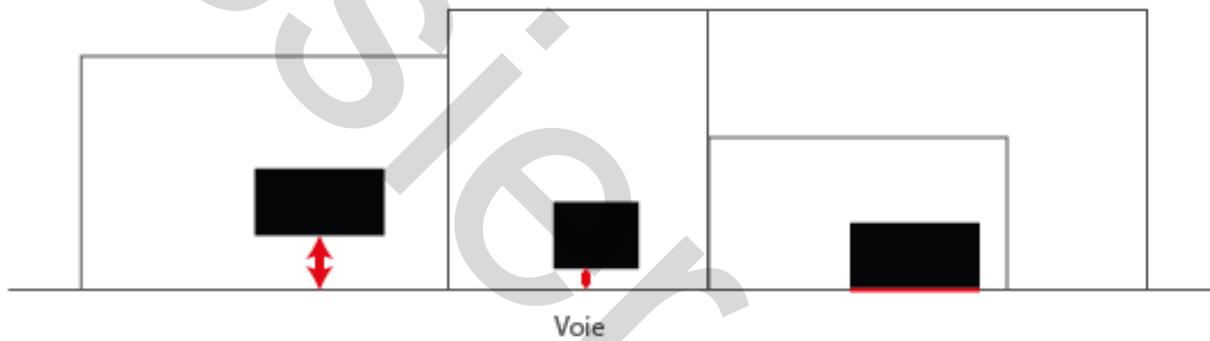
### Recul des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques :

Le recul est la distance séparant une construction des voies (publiques ou privées, existantes ou à créer) ou des emprises publiques.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement du nu de la façade ou à défaut de la projection des balcons à la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les éléments de modénature inférieurs ou égaux à 5cm ne sont pas pris en compte.

Dans la zone de recul, les débords de toit, les éléments de modénature supérieurs à 5cm, les installations techniques liées aux différents réseaux et les stationnements réalisés en sous-sol peuvent être autorisés par le règlement.

Le recul des piscines est calculé à partir de la margelle.



### Réglementation Thermique (RT)

La réglementation thermique encadre l'efficacité énergétique des bâtiments neufs. Elle a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage. Depuis le 1er janvier 2013, la RT 2012 s'applique à tous les bâtiments neufs, qu'ils soient à usage d'habitation ou à usage tertiaire. La RT 2012 impose de respecter trois exigences de résultats :

- exigence d'efficacité énergétique bioclimatique définie par le coefficient Bbiomax ;
- exigence de consommation conventionnelle maximale d'énergie primaire ou coefficient Cep max = 50 kWh/(m<sup>2</sup>/an) en moyenne ;
- exigence d'un confort d'été assuré, calculé avec le coefficient Ticref qui représente la température intérieure à ne pas dépasser.

### Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. La réhabilitation peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.

### Remblai :

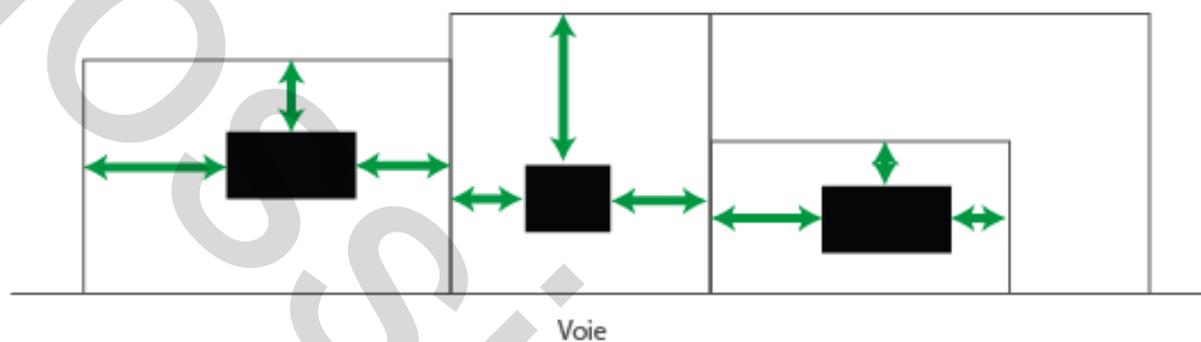
Juridiquement qualifié « d'exhaussement du sol », c'est l'action de rehausser la terre. Il consiste en l'apport de toutes matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler les vides d'une exploitation minière.

### Retrait par rapport aux limites séparatives :

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une construction (balcons inclus mais hors débords de toit et éléments de modénature inférieures à 1m) d'une limite séparative.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Le retrait des piscines est calculé à partir de la margelle.



### Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, encadrement, garde-corps, marquise...).

### Terrain naturel :

Le terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

### Stationnement automobile :

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m<sup>2</sup> (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

### Surface de plancher :

#### R111-22 Code de l'Urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### **Toiture terrasse :**

Couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.

#### **Toiture végétalisée :**

Une toiture végétalisée consiste en l'installation d'un espace vert, accessible ou non au public, sur un toit, une terrasse ou une dalle. Ce principe consiste à recouvrir une surface d'un bâtiment d'une faible épaisseur de substrat végétalisé.

#### **Terrain ou unité foncière :**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

#### **Venelle :**

Il s'agit d'une rue de petite taille destinée aux mobilités douces, caractérisée par son étroitesse.

#### **Voie publique :**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

#### **Voie privée ouverte à la circulation publique**

Une voie privée est ouverte au public si les particuliers, qui établissent leur propriété sur cette voie, l'autorise. Si la voie privée ne comporte pas de dispositif de fermeture ou d'indication d'une voie privée, alors les propriétaires de la voie consentent à la libre circulation.

#### **Volume**

Le volume bâti est obtenu en multipliant la surface au sol du bâtiment, murs extérieurs compris, par la hauteur du bâtiment, celle-ci étant mesurée du niveau du plancher le plus bas jusqu'à mi-hauteur du toit ou jusqu'à la face supérieure de la couverture, s'il s'agit d'un toit plat. Les espaces intérieurs non couverts sont exclus du total.

#### **Volume secondaire :**

Volume contigu au bâtiment principal, autre qu'une véranda, et qui forme une unité fonctionnelle avec celui-ci ; le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément à toiture plate.

## Zones humides :

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

## PALETTE VEGETALE INDICATIVE

### **Espèces arborées :**

**Espèces interdites :** Tuya sp

**Arbres fruitiers (vocabulaire végétal du verger) :** Cerisiers (dont variétés sauvages locales), Pruniers (dont variétés sauvages locales), Poiriers (dont variétés sauvages locales), Pommiers (dont pommiers sauvages locales), Néflier (*Mespilus germanica*).

**Arbres des haies et bosquets :** Charme (*Carpinus betulus*), Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), Noyer commun (interdiction Noyer d'Amérique défavorable à la faune), Merisier (*Prunus avium*), Chêne sessile (*Quercus petraea*), Alisier blanc (*Sorbus aria*), Alisier torminal (*Sorbus torminalis*).

**Pour les endroits plus frais :** Erable plane (*Acer platanoides*), Erable Sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Frêne (*Fraxinus excelsior*), Tilleul (*Tilia platyphyllos* et *Tilia cordata*) (attention aux variétés pouvant être toxiques pour les pollinisateurs)

**En bordure de cours d'eau :** Frêne, Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Saule cendré (*Salix cinerea* L.), Saule blanc (*Salix alba* L.), Saule cendré (*Salix purpurea* L.).

### **Espèces arbustives :**

**Arbustes à petits fruits comestibles :** Groseillers, Framboisiers, Cassissiers, mûres

**Arbustes des haies et bosquets :** Aubépine (*Crateagus monogyna*, *Crataegus laevigata*), Charmille (*Carpinus betulus*), Chèvrefeuille (*Lonicera xylosteum*), Cornouiller sanguin et mâle (*Cornus sanguinea* et *Cornus mas*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Noisetier (*Corylus avellana*), Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Troène vulgaire (*Ligustrum vulgare*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Buis (*Buxus sempervirens*), Groseiller, Viorne obier (*Viburnum opulus*), Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*), Genévrier commun (*Juniperus communis*), Eglantier (*Rosa canina*), Cytise (*Laburnum anagyroides*), Nerprun des alpes (*Rhamnus alpina*), Berberis (*Berberis vulgaris*)

### **Mélange suggéré pour prairies de fauche fleuries :**

*Plantago lanceolata*, *Anthoxanthum odoratum*, *Centaurea jacea*, *Agrostis capillaris*, *Trifolium pratense*, *Holcus lanatus*, *Cerastium fontanum* subsp. *Vulgare*, *Rhinanthus minor*, *Leucanthemum vulgare*, *Poa pratensis*, *Ajuga reptans*, *Hypochaeris radicata*, *Knautia arvensis*, *Prunella vulgaris*, *Tragopogon pratensis* subsp. *Orientalis*, *Veronica chamaedrys*, *Jacobaea vulgaris*, *Lathyrus pratensis*, *Ranunculus acris*, *Rumex acetosa*, *Trisetum flavescens*, *Colchicum autumnale*, *Dactylis glomerata*, *Poa trivialis*, *Schedonorus pratensis*, *Vicia sativa*, *Crepis biennis*, *Heracleum sphondylium*, *Poterium sanguisorba*, *Euphorbia cyparissias*, *Galium verum*, *Pimpinella saxifraga*, *Centaurea scabiosa*, *Festuca rubra*, *Arrhenatherum elatius*, *Avenula pubescens*, *Trifolium pratense*, *Dactylis glomerata* L. subsp. *Glomerata*, *Achillea millefolium*, *Daucus carotta*, *Galium mollugo*

Les espèces invasives dont la laurelle, ou le laurier suisse sont interdites sur le territoire, de même que les essences visées dans la définition des « plantes invasives ».

dossier arrêté



**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES**  
**(U) ET A URBANISER (AU)**

## Dispositions applicables à la zone UC

### PRÉAMBULE

La zone UC correspond aux secteurs de centralité urbaine du Pays de Gex. Cette zone a pour caractéristiques d'assurer une mixité des fonctions urbaines. Elle se décline en 4 secteurs :

- **UCa (centre ancien)** : Il s'agit des centres anciens des villes du territoire qui ont des caractéristiques identitaires du Pays de Gex. La morphologie urbaine de ces secteurs doit être préservée pour éviter la perte d'identité. Des sous-secteurs UCa 1 et UCa2 ont été identifiés pour prendre en compte les particularités de certains centres (pente de toit à Ferney-Voltaire et Saint-Genis-Pouilly, largeur de parcelles à Gex)
- **UCb (centre bourg)** : À l'instar du secteur centre ancien, le secteur centre bourg vise à préserver des morphologies urbaines identitaires. Néanmoins ces centres bourgs contrairement aux centres anciens sont situés au sein des communes rurales ou communes rurales anciennes ayant connu une croissance rapide avec un centre bourg restreint.
- **UC1 (Secteur de centralité dense)** : L'extension du centre ancien de Ferney-Voltaire constitue des espaces de centralités majeures. Ces centralités comportent des formes urbaines récentes et assurent une densité minimale. Elles sont plus denses au sein des communes de Ferney-Voltaire et Saint-Genis-Pouilly qui seront demain accessibles en transports collectifs structurants depuis Genève.
- **UC2 (Secteur de centralité de densité moyenne)** : Les extensions des centres anciens de Gex, Divonne-les-Bains, Cessy, Thoiry et Saint-Genis-Pouilly constituent des espaces de centralités majeures. Ces centralités comportent des formes urbaines récentes et assurent une densité minimale. Elles sont d'une densité plus modérée à Gex et à Divonne-les-Bains afin de conserver les caractéristiques de ces pôles administratifs et touristiques.
- **UCv (Secteur centre-ville de Divonne-les-Bains)** : Il s'agit d'un secteur couvert par une OAP valant règlement pour permettre la réalisation du projet du quartier de la gare de Divonne-les-Bains.

Une partie de la zone UC est couverte par des OAP sectorielles et/ou patrimoniale. Ces OAP doivent être respectées dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les espaces touchés par le PPR et/ou par le PEB sont soumis au règlement desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, le règlement du PPR ou du PEB s'applique.

### Usage des sols et destination des constructions

Les dispositions des articles UC1, UC2, UC3 ne s'appliquent pas au secteur UCv. Au sein de ce secteur ces articles sont non réglementés.

#### ARTICLE UC1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces de gros ;
- les industries ;
- les entrepôts.

#### **Secteurs UC1, UC2 et UCa :**

Sont autorisées sous conditions :

- la réhabilitation des activités non autorisées à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- l'extension des activités non autorisées, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 20% de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- les annexes à condition d'être situées en second rideau et d'avoir une emprise au sol cumulée de 50m<sup>2</sup> maximum (superficie additionnée de l'ensemble des annexes présentes sur l'unité foncière).

#### **Secteur UCb :**

Sont autorisés sous conditions :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de détail d'une surface inférieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la restauration d'une surface inférieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la réhabilitation des activités non autorisées à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- l'extension des activités non autorisées, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation du PLUiH ne dépassant pas 20% de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- les annexes à condition d'être situées en second rideau et d'avoir une emprise au sol cumulée de 50m<sup>2</sup> maximum (superficie additionnée de l'ensemble des annexes présentes sur l'unité foncière).

#### **ARTICLE UC2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisées sous condition :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les réhabilitations de construction situées en zone inondable, à condition que le projet soit conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

### **ARTICLE UC3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**1/ Mixité sociale** (*hors secteur d'OAP. Dans les secteurs d'OAP la règle est définie au sein de l'OAP*)

#### **Dans les communes de Challex, Chezery-Forens, Farges, Grilly, Léaz, Lélex, Mijoux, Pougny, Sauverny et Vesancy :**

Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 5 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 20% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 20% de la surface de plancher du projet.

#### **Dans les communes de Chevry, Collonges, Crozet, Echenevex, Ferney-Voltaire, Ornex, Péron, Saint-Genis-Pouilly, Saint-Jean-de-Gonville, Ségny, Sergy et Versonnex :**

Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 4 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 25% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 25% de la surface de plancher du projet.

#### **Dans les communes de Gex et Cessy :**

Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 30% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 30% de la surface de plancher du projet.

#### **Dans la commune de Prévessin-Moëns :**

Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 35% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 35% de la surface de plancher du projet.

#### **Dans la commune de Divonne-les-Bains :**

Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 40% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 40% de la surface de plancher du projet.

#### **Dans la commune de Thoiry :**

**Secteur UC2** : Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 40% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 40% de la surface de plancher du projet.

**Secteur UCb** : Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 30% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 30% de la surface de plancher du projet.

**Dans l'ensemble des communes :**

Les opérations de logements sociaux doivent respecter les financements et typologies fixés dans l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation Habitat et détaillée dans le Programme d'Orientatation et d'Actions.

**Au sein des secteurs de mixité sociale renforcés identifiés au plan de zonage de Cessy**, les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations doivent intégrer une part minimum de 50% de logements sociaux (arrondi du nombre de logements à l'entier supérieur) représentant au minimum 50% de la surface de plancher du projet.

**2/ Mixité fonctionnelle**

**Secteurs UC1, UC2 :**

Les constructions nouvelles comportant des locaux d'activités doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 40% de surface de plancher dédiée aux logements, avec une localisation de ces derniers à l'étage.

**Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Les dispositions des articles UC4, UC5, UC6, UC7 ne s'applique pas au secteur UCv. Au sein de ce secteur ces articles sont non réglementés.

**ARTICLE UC4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques**

**Secteur UCa :**

Non réglementé aux exceptions ci-dessous :

- Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

- Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.
- Les débords de toit peuvent surplomber le domaine public s'ils sont compris entre 50cm et 1m depuis l'alignement et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue. Une exception peut être faite pour les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés au zonage et pour lesquels les débords de toit sont au minimum de 50 cm.

#### **Secteur UCb :**

Les bâtiments démolis doivent être reconstruits sur les mêmes emprises.

Non réglementé pour les constructions neuves aux exceptions ci-dessous :

- Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.
- Les débords de toit peuvent surplomber le domaine public s'ils sont compris entre 50cm et 1m depuis l'alignement et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue. Une exception peut être faite pour les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés au zonage et pour lesquels les débords de toit sont au minimum de 50 cm.

#### **Secteurs UC1 et UC2 :**

Les constructions doivent être implantées sur le recul indiqué sur le règlement graphique ou à défaut à la limite de l'emprise et/ou voie publique, ou privées ouvertes à la circulation publique, ou à l'alignement actuel et futur.

Néanmoins, des reculs partiels sont possibles s'ils concourent à la qualité architecturale urbaine et paysagère du projet et qu'ils ne remettent pas en cause l'identité du lieu. Ces reculs sont possibles aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils ne doivent pas excéder une distance de 2 mètres à compter de l'alignement ;
- Ils doivent être limités à 30% du linéaire total du front bâti ;
- Ils doivent être végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie.

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

#### ***Règles particulières :***

Les éléments de modénatures en saillie sont autorisés.

Les débords de toit peuvent surplomber le domaine public s'ils sont compris entre 40cm et 1m depuis l'alignement et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue.

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

Une implantation différente peut être admise pour :

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

- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m ;
- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition d'être dans le prolongement exact de la construction existante ;
- le long des inscriptions graphiques recensées sur le règlement graphique dérogeant à la règle d'alignement.

## **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **Secteur UCa :**

Non réglementé aux exceptions ci-dessous :

- Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

### **Secteur UCb :**

Les bâtiments démolis doivent être reconstruits sur les mêmes emprises.

Non réglementé pour les constructions neuves aux exceptions ci-dessous :

- Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

### **Secteurs UC1 et UC2 :**

#### ***Premier rideau***

Les constructions en premier rideau doivent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Toutefois, l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée aux conditions suivantes :

- si le front bâti sur voie de l'unité foncière est supérieur à 15 m ;
- si l'alignement se fait sur une venelle existante ou à créer.

En cas de retrait, ce dernier est de 3 m minimum.

#### ***Second rideau***

Les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes en second rideau sont implantées sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait de 3m minimum par rapport à ces dernières.

L'implantation des piscines doit respecter un recul de 2 m par rapport à la margelle.

#### ***Règles particulières :***

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

#### **Secteurs UC1, UC2, et UCa :**

Non réglementé.

#### **Secteur UCb :**

Une distance minimale de 6m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Cette disposition ne s'applique pas vis à vis de l'implantation :

- des annexes et piscines, couvertes ou non ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **4/ Emprise au sol**

#### **Secteurs UC1 et UC2 :**

L'emprise au sol des constructions sera d'au maximum 60 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **Secteurs UCa et UCb :**

Non réglementée

### **5/ Hauteur**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Secteurs couverts par des OAP : la hauteur n'est pas réglementée.

#### **Secteur UC1 :**

La hauteur à l'égout du toit doit être comprise entre 12 et 16m. La hauteur totale maximale autorisée est de 19m.

#### **Secteur UC2 :**

La hauteur à l'égout du toit doit être comprise entre 7 et 10m. La hauteur totale maximale autorisée est de 13m.

#### **Secteur UCa :**

La hauteur à l'égout du toit doit être comprise entre 8 et 11m. La hauteur totale maximale autorisée est de 16m.

#### **Secteur UCb :**

La hauteur à l'égout du toit doit être comprise entre 7 et 9m. La hauteur totale maximale autorisée est de 14m.

### Dans l'ensemble des secteurs :

Une hauteur différente peut être admise pour :

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle de hauteur peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction contigüe existante ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes dont la hauteur maximale à l'égout du toit est de 3,5m ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectifs.

### ARTICLE UC5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés au zonage se référer à l'OAP thématique patrimonial.

#### **1/ Découpage parcellaire**

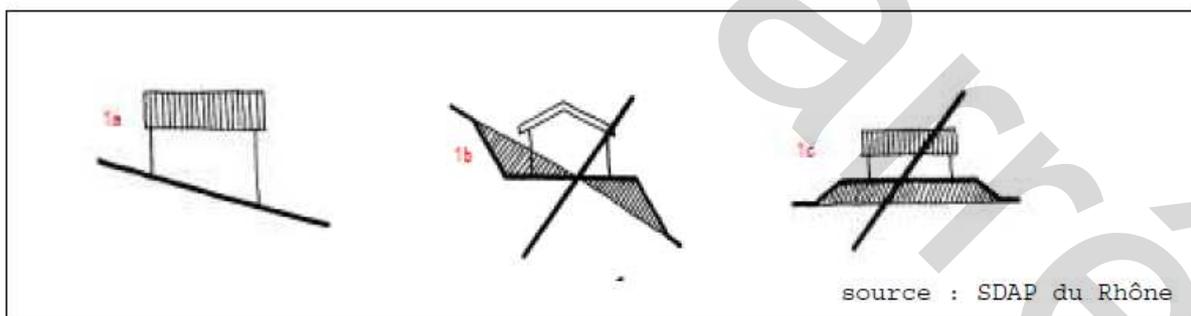
Les découpages parcellaires doivent être de formes géométriques simples.

##### **Sous-secteur UCa1 :**

Pour être constructible, tout tènement doit avoir une longueur de façade sur rue au moins égale à 6m (ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général)

#### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.



Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

Au-delà, la hauteur des remblais et déblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais rendus nécessaires pour la réalisation de stationnements souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès.

### **3/ Aspects des constructions**

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale (voir par exemple les fiches conseil du CAUE de l'Ain). Elles devront faire un rappel du bâti existant.

**Secteurs UC1 et UC2** : les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites (Chaumière bretonne, maisons à colonnades...).

#### **Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

L'utilisation du pan coupé (sur un ou plusieurs angle) doit répondre uniquement à un parti pris architectural.

**Secteurs UC1 et UC2** : les équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant peuvent être autorisés.

En cas de grande longueur (plus de 15 mètres), le bâtiment doit faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif évitant l'effet « barres » et assurant un rythme de façade adapté au contexte urbain environnant.

#### **Façades**

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

#### **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

**Secteurs UCa et UCb** : lors d'une réhabilitation, il est obligatoire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

## **Matériaux et couleurs**

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment, et conformément au nuancier annexé. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

## **Toitures**

### **Toiture à pente :**

#### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter 2 à 4 pans. Les toits à pans donnant sur le domaine public doivent comprendre des arrêts de neiges. Les constructions à pans devront comprendre un débord de toiture de 50cm minimum.

**Secteurs UC1 et UC2 :** le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification des volumes et de l'allègement de la composition des façades.

Le faîtage doit s'orienter en fonction de la voie sauf justification liée à la configuration des lieux et notamment à la topographie ou au bioclimatisme.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

#### **Pente :**

#### **Secteurs UCa et UCb :**

La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 60%.

#### **Sous-secteurs UCa2 :**

La pente des toitures doit être comprise entre 50% et 100%.

#### **Secteurs UC1 et UC2 :**

Non réglementé.

#### **Matériaux :**

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles d'aspect local.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à l'ancienne.
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...)

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurant au pan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

### **Toiture terrasse :**

**Secteurs UCa et UCb :** Les toitures terrasses sont interdites.

**Secteurs UC1 et UC2 :** La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m<sup>2</sup> est obligatoire.

Les toitures accessibles (aménagement de la cinquième façade) doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.

Les gardes corps doivent être posés en retrait minimal du nu de la façade de 0,5m et à 45 degrés.

### **Autres éléments**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

Pour tout nouveau programme, les boîtes aux lettres doivent être regroupées et intégrées à un dispositif de clôture.

## **4/ Clôtures**

### **• Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :**

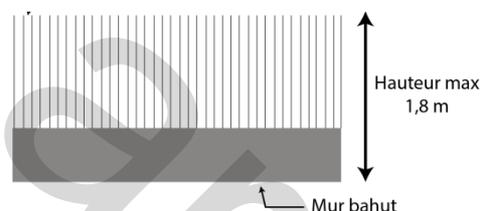
Les nouvelles clôtures doivent être uniquement composées d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m.

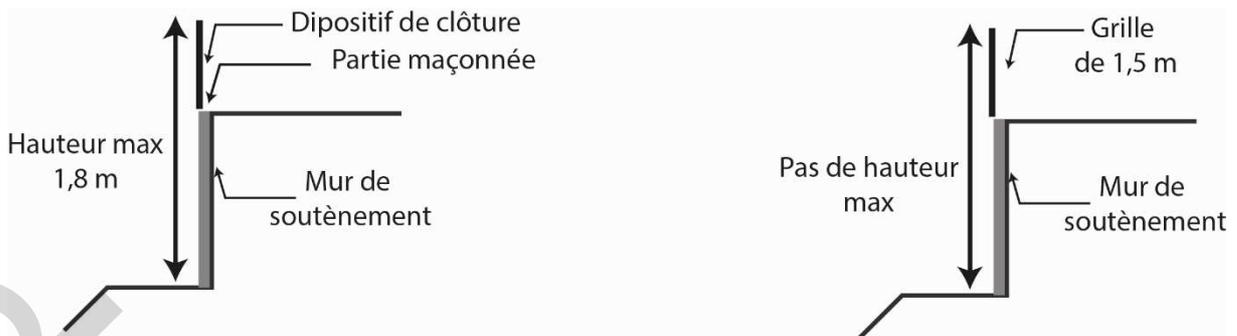
Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins...) est interdit.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,8m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.





Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

• **Sur limites séparatives :**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,8m. Les systèmes occultants (hors bâches plastiques) sont autorisés sur au maximum 1/3 du linéaire de clôture.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80m de hauteur ou de la construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin ;
- En cas d'autres dispositifs de clôture non occultant, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut.

**Au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens :** les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures agricoles ou amovibles.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les murs en pierre sèche ne peuvent être démolis ou doivent être reconstruits à l'identique.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les boîtes aux lettres doivent être regroupées et intégrées dans la clôture. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens

**5/Patrimoine Bâti**

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments recensés.

## **6/Performance énergétique**

### **Pour l'ensemble des secteurs**

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ou via une surélévation du toit ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme.

Les nouvelles constructions et l'ensemble des bâtiments existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions neuves ou extension faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS, sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment ne dépasse pas une consommation énergétique supérieure à 220kWh/m<sup>2</sup>/an. Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

### **Pour les secteurs UC1, UC2**

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

### **Pour les secteurs UCa et UCb**

Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les sorties murales liées aux dispositifs de chauffage au bois ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions et devront être disposées sur les façades les moins visibles de l'espace

public. Les sorties en toiture devront soit réutiliser les conduits et souches de cheminée existantes lorsque cela est possible, soit être maçonnées et enduites s'il est nécessaire d'en créer une nouvelle.

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sur les bâtiments à caractère patrimoniaux doit privilégier la non perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d'une intégration paysagère optimale.

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture doivent être installés près de l'égout, en un seul tenant et sans découpe.

Sur les toitures principales, ils ne pourront excéder 25% de la surface de la pente du toit concernée sauf pour les constructions nouvelles où ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

## **ARTICLE UC6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de pleine terre et de biotope (CBS)**

#### **Secteurs UCa et UCb :**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 35 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière
Entre 60% et 100 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière

#### **Secteurs UC1 et UC2 :**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 35 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière.

### **2/Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 50 m<sup>2</sup> d'espace libre.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockages extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

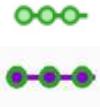
Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

### 3/ Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		<p>Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site (abris de jardin...) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		<p>Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées.</p> <p>Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ;</p> <p>Leur suppression doit être justifiée et entraîne l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.</p>
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.</p> <p>Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.</p>
Pelouses sèches		<p>Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.</p>
Zones humides		<p>Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
		<p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>- tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment,</li> <li>- les aménagements visant à réduire le risque inondation.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.</p>
<p><b>Bâtiments remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs</b></p>		<p><i>Cf. § Patrimoine bâti dans l'art UC5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i></p> <p>L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis</p>

#### **ARTICLE UC7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

##### **Secteurs UCa, UCb :**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de parc de stationnement mutualisé, l'aménagement des places de stationnement devra être réalisé dans un rayon inférieur à 200m du projet.

##### **Secteurs UC1 et UC2 :**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet sauf en cas de parc de stationnement mutualisé entre plusieurs projets.

##### **Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement automobile :**

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès libre.

Si les places de stationnement groupées d'un projet à destinations multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement ne sont pas décomptées dans le nombre de place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 10%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions doivent prévoir :

- des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;
- 25% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Tout projet d'habitations nécessitant la création de plus de 40 places de stationnement doit comprendre au minimum 30% des places de stationnement en souterrain ou en silos (stationnement en étages).

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de

services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Si aucun nouveau logement n'est créé lors d'une extension ou réhabilitation de construction, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires à condition de maintenir les places de stationnement existantes. Si les travaux ont pour objet un changement de destination, il convient de respecter le nombre de places de stationnement indiqué dans le tableau ci-dessus.

**Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement cycles :**

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément à la réglementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Lorsque les nouvelles constructions à usage d'habitation comportent au moins 2 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement des vélos. Cet espace possède une prise électrique permettant de recharger un vélo à assistance électrique.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement des constructions de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher devront être couvertes.

Chaque logement devra par ailleurs disposer d'un espace de rangement clos permettant le rangement d'au moins un 2 roues non motorisé.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile			Cycles non motorisés et poussettes
		Hors zone d'influence (400m) d'un arrêt de TCSP	Zone d'influence (400m) d'un arrêt de TCSP	Visiteurs	
Habitation	Logement	T1 et T2 : 2 places par logement	T1 et T2 : 1,5 places par logement	20% du nombre de places réalisées pour les logements	Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à 5m <sup>2</sup> . Le local devra être doté d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo et avec un accès à une prise électrique. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo ; 2 arceaux visiteurs extérieurs par tranche complète de 10 logements.
		T3 et + : 2,5 places par logement	T3 et + : 2 places par logement		
	Hébergement	Fournir une étude spécifique			-
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	SDP inférieure ou égale à 200m <sup>2</sup> : Non réglementé. SDP supérieure à 200m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.			1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Services avec accueil de clients	SDP inférieure ou égale à 200m <sup>2</sup> : Non réglementé. SDP supérieure à 200m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.			
	Restauration	SDP inférieure ou égale à 100m <sup>2</sup> : Non réglementé. SDP supérieure à 100m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.			1m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Hébergements hôteliers et touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.			1 m <sup>2</sup> par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m <sup>2</sup> par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher, mais au maximum 1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.			1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP avec 5m <sup>2</sup> minimum.



## 2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

### **ARTICLE UC9 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

#### **1/Alimentation en eau potable**

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

## **2/Assainissement**

### ***Eaux usées***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction ou installation qui a accès aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

### ***Eaux pluviales***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUiH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est pas imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

### Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

### Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

### Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, 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'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

## **4/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

## **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

## **6/Ordures ménagères**

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex.

A ce titre, des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés et des objets encombrants doivent être prévus dans les nouvelles constructions d'habitat collectif :

- 1 conteneur semi-enterré/conteneur enterré pour la collecte des ordures ménagères résiduelles pour 30 logements ;
- 1 point vert de 3 conteneurs semi-enterrés ou enterrés (verre, plastique, papier) pour la collecte du tri pour 100 logements ;
- 1 emplacement sur un espace enherbé permettant la pose d'un équipement collectif pour le compostage des biodéchets.

dossier arrêté

## Dispositions applicables à la zone UG

### PRÉAMBULE

La zone UG correspond aux secteurs à dominante résidentielle. Elle se décline en 4 secteurs dont chacun est décliné en 2 sous-secteurs :

- **UGa (Général le long des axes structurants)** : Il s'agit des espaces situés le long des axes majeurs et qui doivent qualifier les entrées de ville et les axes majeurs au sein des espaces urbanisés. Le secteur s'étend en majorité le long de la RD 1005 où une densité minimale est exigée par un contrat d'axe signé entre la CAPG et le CD01. Deux sous-secteurs sont identifiés UGa1 et UGa2 intégrant une différenciation des implantations par rapport aux limites.
- **UGd (Général dense)** : Il s'agit des secteurs résidentiels denses composés de logements collectifs. Le secteur général dense est divisé en 2 sous-secteurs UGd1 avec des hauteurs importantes et UGd2 où la hauteur est plus faible.
- **UGm (Général maîtrisée)** : Il s'agit de secteurs à dominante résidentielle où la densification doit être maîtrisée. Les emprises au sol et les hauteurs sont donc moins élevées que celles du secteur UGd. A l'instar du secteur UGd, le secteur UGm est divisé en deux sous-secteurs UGm1 permettant la réalisation de collectifs et UGm2 limitant les hauteurs tout en conservant la même emprise au sol.
- **UGp (Général préservée)** : Il s'agit des secteurs pavillonnaires qui doivent être préservés et où la densification doit être limitée. Tous les secteurs pavillonnaires du Pays de Gex ne peuvent muter notamment pour maîtriser la croissance démographique. Ce secteur est subdivisé en 2 sous-secteurs UGp1 qui gère le pavillonnaire classique et UGp2 pour le pavillonnaire sur les bas monts très peu denses à protéger.

Une partie de la zone UG est couverte par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les espaces touchés par le PPR et/ou par le PEB sont soumis au règlement desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, le règlement du PPR ou du PEB s'applique.

### Usage des sols et destination des constructions

#### ARTICLE UG1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

##### Secteurs UGd et UGm :

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces de gros ;
- les cinémas ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les industries ;
- les entrepôts ;
- les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisées sous conditions :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de détail d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les bureaux d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la restauration d'une surface inférieure à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la réhabilitation des activités non autorisées à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- l'extension des activités non autorisées, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUiH ne dépassant pas 20% de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;

#### **Secteur UGp :**

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces et services ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont autorisées sous conditions :

- la réhabilitation des activités non autorisées à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- l'extension des activités non autorisées, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUiH ne dépassant pas 20% de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;

#### **Secteur UGa :**

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces de gros ;
- les cinémas ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les industries ;
- les entrepôts.

Sont autorisées sous conditions :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher et s'ils se trouvent au sein des aires d'influence des arrêts de transports collectifs stratégiques identifiés au plan de zonage ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de détail d'une surface inférieure à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher et si elles se trouvent au sein des aires d'influence des arrêts de transports collectifs stratégiques identifiés au plan de zonage ;
- la restauration d'une surface inférieure à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la réhabilitation des activités non autorisées à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;

- l'extension des activités non autorisées, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUiH ne dépassant pas 20% de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- les annexes à condition d'avoir une emprise au sol cumulée de 50m<sup>2</sup> maximum (superficie additionnée de l'ensemble des annexes présentes sur l'unité foncière).

## **ARTICLE UG2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous condition :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les réhabilitations de construction situées en zone inondable, à condition que le projet soit conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

## **ARTICLE UG3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**1/ Mixité sociale** (*hors secteur d'OAP. Dans les secteurs d'OAP la règle est définie au sein de l'OAP*)

**Dans les communes de Challex, Chezery-Forens, Farges, Grilly, Léaz, Lélex, Mijoux, Pougny, Sauverny et Vesancy :**

Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 5 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 20% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 20% de la surface de plancher du projet.

**Dans les communes de Chevry, Collonges, Crozet, Echenevex, Ferney-Voltaire, Ornex, Péron, Saint-Genis-Pouilly, Saint-Jean-de-Gonville, Ségny, Sergy et Versonnex :**

Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 4 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 25% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 25% de la surface de plancher du projet.

**Dans les communes de Gex et Cessy :**

Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 30% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 30% de la surface de plancher du projet.

**Dans la commune de Prévessin-Moëns :**

Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 35% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 35% de la surface de plancher du projet.

**Dans la commune de Divonne-les-Bains :**

Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 40% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 40% de la surface de plancher du projet.

**Dans la commune de Thoiry :**

**Secteur UGd :** Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 40% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 40% de la surface de plancher du projet.

**Secteurs UGm et UGp :** Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 30% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 30% de la surface de plancher du projet.

**Dans l'ensemble des communes :**

Les opérations de logements sociaux doivent respecter les financements et typologies fixés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et détaillés dans le Programme d'Orientation et d'Actions.

**Au sein des secteurs de mixité sociale renforcés identifiés au plan de zonage de Thoiry,** les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations doivent intégrer une part minimum de 40% de logements sociaux (arrondi du nombre de logements à l'entier supérieur).

## **2/ Mixité fonctionnelle**

**Secteurs UGa et UGd :**

Les constructions nouvelles comportant des locaux d'activités doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 40% de surface de plancher dédiée aux logements, avec une localisation de ces derniers à l'étage.

# Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## ARTICLE UG4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques**

#### **Secteur UGa :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 7m vis-à-vis de la limite de l'emprise et/ou voie publique ou à l'alignement actuel et futur et parallèlement aux voies.

Néanmoins si les linéaires de construction excèdent 20m, des reculs partiels sont possibles s'ils concourent à la qualité architecturale urbaine et paysagère du projet et qu'ils ne remettent pas en cause l'identité du lieu. Ces reculs sont possibles aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils ne doivent pas excéder une distance de 9 mètres à compter de l'alignement ;
- Ils doivent être limités à 25% du linéaire total du front bâti ;
- Ils doivent être végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie.

Si les linéaires de constructions excèdent 30m, les constructions nouvelles devront comprendre des ouvertures toute hauteur vers le cœur d'îlot.

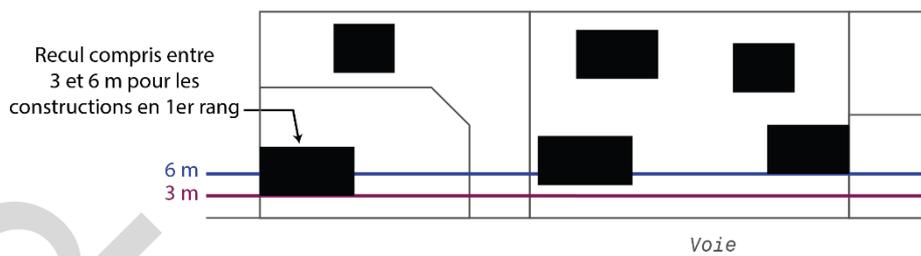
Les reculs par rapport aux voies doivent faire l'objet d'un aménagement paysager renforcé ne pouvant se limiter à un traitement enherbé de la bande de recul et de quelques plantations d'arbres.

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les piscines doivent être implantées en second rideau.

#### **Secteurs UGd et UGm :**

Les constructions en premier rideau doivent être implantées à une distance comprise entre 3 et 6m de la limite de l'emprise et/ou voie publique ou à l'alignement actuel et futur. La majorité de la surface des reculs doit être plantée.



Les constructions en premier rideau doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément.

### Secteur UGp :

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5m à l'exception des secteurs indicés « \* » (UGp1\* ou UGp2\*) où le recul minimum est de 8m.

Les constructions doivent être implantées de préférence parallèlement ou perpendiculairement aux voies et emprises publiques. Une implantation différente pourra être justifiée au regard de la configuration de la parcelle et du bâti existant, des règles de bioclimatisme ou de la topographie.

### Règles particulières s'appliquant à tous les secteurs :

Les éléments de modénatures en saillie sont autorisés.

Les débords de toit peuvent surplomber le domaine public s'ils sont compris entre 40cm et 1m depuis l'alignement et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue.

Les débords de toit peuvent surplomber les bandes de reculs.

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition d'être dans le prolongement exact de la construction existante ;

Une implantation différente est obligatoire quand le plan de zonage précise le recul.

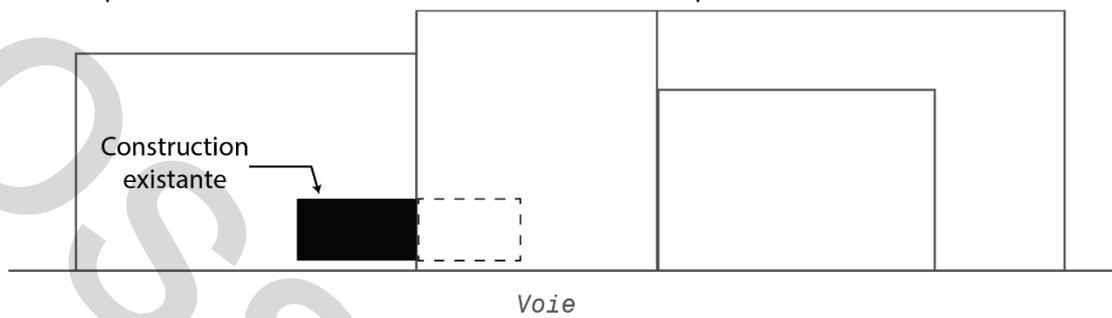
## 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

### Sous-secteur UGa1 :

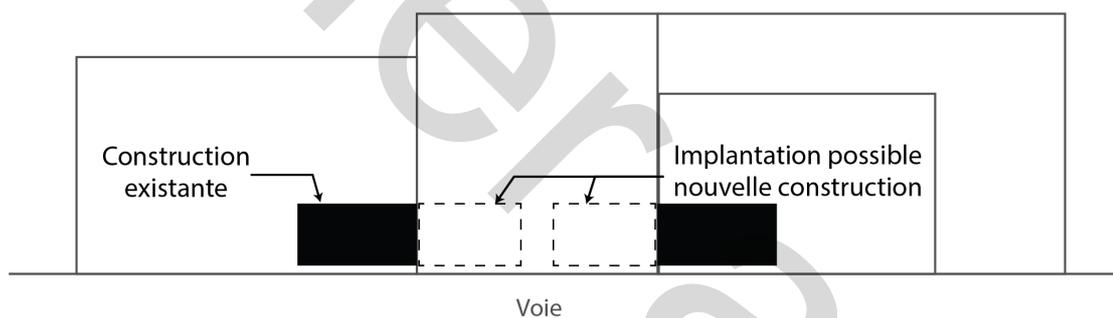
#### Premier rideau :

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. La construction doit respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

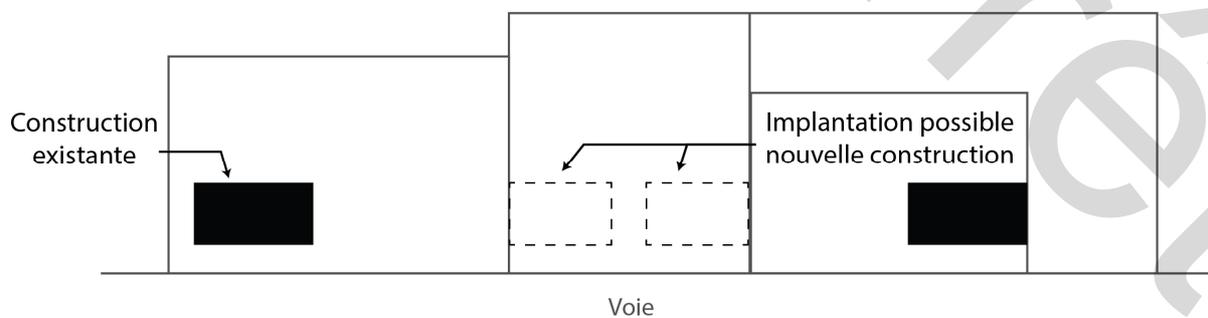
1. Lorsque sur une unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet, il existe un bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale. Par contre, elle peut être implantée en limite ou en retrait de l'autre limite séparative latérale.



2. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives latérales.



3. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une limite latérale.



En cas de retrait, ce dernier est de 3,5m minimum sur les autres limites séparatives.

#### Deuxième rideau :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone et que l'une des conditions suivantes soit remplie :
  - que la construction à édifier soit en continuité d'un bâtiment existant sur le fond voisin lui-même construit en limite (la différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne pouvant alors être supérieure à 2m)
  - que la hauteur à l'égout du toit de la construction n'excède pas 6m en limite
- soit en retrait à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction à édifier.

Lors d'une rénovation, les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés dans les bandes de retrait.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m.

Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m.

#### **Secteur UGd et sous-secteur UGm1 :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone et que l'une des conditions suivantes soit remplie :
  - que la construction à édifier soit en continuité d'un bâtiment existant sur le fond voisin lui-même construit en limite (la différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne pouvant alors être supérieure à 2m)
  - que la hauteur à l'égout du toit de la construction n'excède pas 6m en limite
- soit en retrait à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit divisée par deux de la construction à édifier sans être inférieure à 3m.

Lors d'une rénovation, les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés dans les bandes de retrait.

Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m.

#### **Sous-secteur UGa2 et UGm2 :**

Les constructions doivent être implantées en retrait correspondant à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit divisée par deux de la construction à édifier, sans être inférieure à 3m.

Les piscines doivent être implantées à 2m minimum des limites séparatives

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m.

#### **Secteur UGp :**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 7m sur une limite.

Sur les autres limites séparatives, les constructions doivent être retrait de 4m minimum.

Les piscines doivent être implantées à 2m minimum des limites séparatives

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m.

#### **Règles particulières s'appliquant à tous les secteurs :**

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

#### **Secteur UGd :**

Une distance minimale de 6m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Cette disposition ne s'applique pas vis à vis de l'implantation :

- des annexes et piscines, couvertes ou non ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Secteurs UGm et UGp :**

Une distance minimale, égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Cette disposition ne s'applique pas vis à vis de l'implantation :

- des annexes et piscines, couvertes ou non ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **4/ Emprise au sol**

#### **Secteur UGd :**

L'emprise au sol maximale des constructions est de 50 % de la superficie de l'unité foncière.

**Secteur UGa :**

L'emprise au sol maximale des constructions est de 40 % de la superficie de l'unité foncière.

**Secteur UGm :**

L'emprise au sol maximale des constructions est de 25 % de la superficie de l'unité foncière.

**Sous-secteur UGp1 :**

L'emprise au sol maximale des constructions est de 18 % de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions existantes non conformes à cette règle à la date d'approbation du PLUiH, peuvent faire l'objet d'une extension unique n'entraînant pas une extension supérieure à 20% de l'emprise au sol existante.

**Sous-secteur UGp2 :**

L'emprise au sol maximale des constructions est de 10 % de la superficie de l'unité foncière.

## 5/ Hauteur

**Dans l'ensemble de la zone :**

Secteurs couverts par des OAP : la hauteur n'est pas réglementée.

**Sous-secteur UGd1 :**

La hauteur à l'égout du toit maximale autorisée est de 15m. La hauteur totale maximale autorisée est de 18m.

**Sous-secteur UGd2 :**

La hauteur à l'égout du toit maximale autorisée est de 12m. La hauteur totale maximale autorisée est de 14m.

**Sous-secteur UGa :**

La hauteur à l'égout du toit doit être comprise entre 8 et 10m. La hauteur totale maximale autorisée est de 12m.

**Sous-secteur UGm1 :**

La hauteur à l'égout du toit maximale autorisée est de 9m. La hauteur totale maximale autorisée est de 11m.

**Sous-secteurs UGm2, UGp1 et UGp2 :**

La hauteur à l'égout du toit maximale autorisée est de 7m. La hauteur totale maximale autorisée est de 9m.

**Dans l'ensemble des secteurs :**

Une hauteur différente peut être admise pour :

- au sein des secteurs d'OAP dans le respect des hauteurs prescrites à l'OAP ;
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle de hauteur peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction contiguë existante ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UG5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes géométriques simples.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface de la parcelle et ne doit pas faire plus de 40m de long.

### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

La hauteur des remblais et déblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais rendus nécessaire pour la réalisation de stationnements souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès.

### **3/ Aspects des constructions**

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale (voir par exemple les fiches conseil du CAUE de l'Ain) alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites (Chaumière bretonne, maison à colonnade...).

## **Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes. L'utilisation du pan coupé (sur un ou plusieurs angle) doit répondre uniquement à un parti pris architectural.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas de grande longueur (plus de 15 mètres), le bâtiment doit faire l'objet d'un traitement architecturale qualitatif évitant l'effet « barres » et assurant un rythme de façade adapté au contexte urbain environnant.

## **Façades**

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

## **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

## **Matériaux et couleurs**

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment, conformément au nuancier annexé. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

## **Toitures**

### **Toiture à pente :**

#### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter 2 à 4 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification des volumes et de l'allègement de la composition des façades. Les constructions à pans devront comprendre un débord de toiture de 40cm minimum.

Le faitage doit s'orienter en fonction de la voie sauf justification liée à la configuration des lieux et notamment à la topographie ou des règles de bioclimatisme.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

**Pente :**

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 60%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes doit être comprise entre 20% et 60%.

**Matériaux :**

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles d'aspect local.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- s'il s'agit de la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à l'ancienne.
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...)

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurant au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

**Toiture terrasse :**

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m<sup>2</sup> est obligatoire.

Les toitures accessibles doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.

Les gardes corps doivent être posés en retrait minimal du nu de la façade de 0,5m et à 45 degrés.

**Autres éléments**

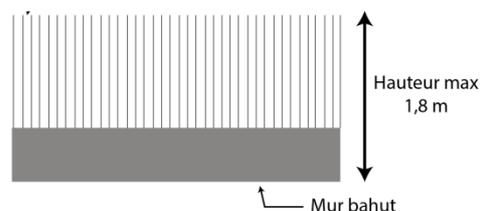
Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

Pour tout nouveau programme, les boîtes aux lettres doivent être regroupées et intégrées à un dispositif de clôture, s'il existe. Cette règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens.

**4/ Clôtures**

- **Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :**

Les nouvelles clôtures doivent être composées d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m.



La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins...) est interdit.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,8m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les boîtes aux lettres doivent être regroupées et intégrées dans la clôture. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens

- **Sur limites séparatives :**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,8m. Les systèmes occultants (hors bâches plastiques) sont autorisés sur au maximum 1/3 du linéaire de clôture.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80m de hauteur ou de la construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin ;
- En cas d'autres dispositifs de clôture non occultant, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut.

**Au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens** : les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures agricoles ou amovibles.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les murs en pierre sèche ne peuvent être démolis.

## **5/Patrimoine Bâti**

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments recensés.

## **6/Performance énergétique**

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ou via une surélévation du toit ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme.

Les nouvelles constructions et l'ensemble des bâtiments existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Tout projet BEPOS (rénovation ou neuf) pourra bénéficier d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 10% de la surface de plancher, sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment ne dépasse pas une consommation énergétique supérieure à 220kWh/m<sup>2</sup>/an. Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

## **ARTICLE UG6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de pleine terre et de biotope (CBS)**

#### **Secteur UGd :**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière.

#### **Secteur UGa :**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière

Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière.

#### **Secteur UGm :**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Jusqu'à 15 %	Au moins 45 %
Entre 15% et 25 %	Au moins 35 %

Le coefficient de biotope est fixé à 50% minimum de la superficie de l'unité foncière.

#### **Au sein du sous-secteur UGp1 :**

La part d'espaces vert de pleine terre est fixée à 45% minimum de l'unité foncière.

Le coefficient de biotope est fixé à 55% minimum de la superficie de l'unité foncière.

#### **Au sein du sous-secteur UGp2 :**

La part d'espaces vert de pleine terre est fixée à 55% minimum de l'unité foncière.

Le coefficient de biotope est fixé à 65% minimum de la superficie de l'unité foncière.

### **2/Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 50 m<sup>2</sup> d'espace libre.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

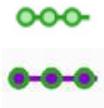
Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

### 3/ Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<p>Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
		Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site (abris de jardin...) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
<b>Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées.</p> <p>Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ;</p> <p>Leur suppression doit être justifiée et entraîne l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.</p>
<b>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers</b>		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.</p> <p>Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.</p>
<b>Pelouses sèches</b>		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enrichissement à la fermeture du milieu.

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Zones humides</b>		<p>Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous.</p> <p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>- tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> <li>- les aménagements visant à réduire le risque inondation</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.</p>
<b>Bâtiments remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs</b>		<p><i>Cf. § Patrimoine bâti dans l'art UG5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i></p> <p>L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis</p>

#### **ARTICLE UG7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet sauf en cas de parc de stationnement mutualisé entre plusieurs projets.

#### **Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement automobile :**

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès libre.

Si les places de stationnement groupées d'un projet à destinations multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement ne sont pas décomptées dans le nombre de place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 10%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions doivent prévoir :

- des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;
- 25% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Tout projet d'habitations nécessitant la création de plus de 40 places de stationnement doit comprendre au minimum 30% des places de stationnement en souterrain ou en silos (stationnement en étages).

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Si aucun nouveau logement n'est créé lors d'une extension ou réhabilitation de construction, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires à condition de maintenir les places de stationnement existantes. Si les travaux ont pour objet un changement de destination, il convient de respecter le nombre de places de stationnement indiqué dans le tableau ci-dessus.

**Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement cycles :**

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément à la réglementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Lorsque les nouvelles constructions à usage d'habitation comportent au moins 2 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement des vélos. Cet espace possède une prise électrique permettant de recharger un vélo à assistance électrique.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement des constructions de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher devront être couvertes.

Chaque logement devra par ailleurs disposer d'un espace de rangement clos permettant le rangement d'au moins un 2 roues non motorisé.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile			Cycles non motorisés et poussettes
		Hors zone d'influence (400m) d'un arrêt de TCSP	Zone d'influence (400m) d'un arrêt de TCSP	Visiteurs	
Habitation	Logement	T1 et T2 : 2 places par logement	T1 et T2 : 1,5 places par logement	20% du nombre de places réalisées pour les logements	Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à 5m <sup>2</sup> . Le local devra être doté d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo et avec un accès à une prise électrique. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo ; 2 arceaux visiteurs extérieurs par tranche complète de 10 logements.
		T3 et + : 2,5 places par logement	T3 et + : 2 places par logement		
	Hébergement	Fournir une étude spécifique			-
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.			1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.			
	Restauration	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.			1m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Hébergements hôteliers et touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.			1 m <sup>2</sup> par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m <sup>2</sup> par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs	Bureaux	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.			1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP avec 5m <sup>2</sup> minimum.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles non motorisés et poussettes
<b>Equipements et services publics ou d'intérêt collectif</b>		Evaluer les besoins	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 emplacements par classe pour les écoles primaires</li> <li>- 10 emplacements par classe pour les collèges ou lycées</li> <li>- 5 emplacements par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres établissements</li> </ul>

## Equipements et réseaux

### ARTICLE UG8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Concernant les parcelles en drapeau, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière.

En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

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

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

#### 2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

## **ARTICLE UG9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

### **1/Alimentation en eau potable**

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

### **2/Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction ou installation qui a accès aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

### ***Eaux pluviales***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUiH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

#### Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

#### Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

#### Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, 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'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

#### **4/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **6/Ordures ménagères**

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex.

A ce titre, des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés et des objets encombrants doivent être prévus dans les nouvelles constructions d'habitat collectif :

- 1 conteneur semi-enterré/conteneur enterré pour la collecte des ordures ménagères résiduelles pour 30 logements ;
- 1 point vert de 3 conteneurs semi-enterrés ou enterrés (verre, plastique, papier) pour la collecte du tri pour 100 logements ;
- 1 emplacement sur un espace enherbé permettant la pose d'un équipement collectif pour le compostage des biodéchets.

## ***Dispositions applicables à la zone UH***

### **PRÉAMBULE**

La zone UH correspond aux secteurs de hameaux historiques qui ont une morphologie urbaine préservée que le PLUiH souhaite conserver. Trois sous-secteurs (UH1, UH2, UH3) ont été définis pour traiter les différences sur le plan des emprises au sol.

Une partie de la zone UH est couverte par l'OAP patrimoniale.

Les espaces touchés par le PPR et/ou par le PEB sont soumis au règlement desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, le règlement du PPR ou du PEB s'applique.

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE UH1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations forestières ;
- les commerces et services ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont autorisées sous conditions :

- les exploitations agricoles si elles sont rattachées à une exploitation déjà en activité au sein du hameau ;
- l'extension des activités non autorisées, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration du PLUiH ne dépassant pas 20% de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la destination Habitation ;
- la réhabilitation des activités interdites ;
- les annexes à condition d'avoir une emprise au sol cumulée de 50m<sup>2</sup> maximum (superficie additionnée de l'ensemble des annexes présentes sur l'unité foncière).

#### **ARTICLE UH2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous conditions :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les réhabilitations de construction situées en zone inondable, à condition que le projet soit conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

### **ARTICLE UH3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

#### **1/ Mixité sociale**

##### **Dans les communes de Challex, Chezery-Forens, Farges, Grilly, Léaz, Lélex, Mijoux, Pougny, Sauverny et Vesancy :**

Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 5 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 20% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 20% de la surface de plancher du projet.

##### **Dans les communes de Chevry, Collonges, Crozet, Echenevex, Ferney-Voltaire, Ornex, Péron, Saint-Genis-Pouilly, Saint-Jean-de-Gonville, Ségny, Sergy et Versonnex :**

Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 4 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 25% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 25% de la surface de plancher du projet.

##### **Dans les communes de Gex, Cessy et Thoiry :**

Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 30% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 30% de la surface de plancher du projet.

##### **Dans la commune de Prévessin-Moëns :**

Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 35% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 35% de la surface de plancher du projet.

### **Dans la commune de Divonne-les-Bains :**

Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 40% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 40% de la surface de plancher du projet.

### **Dans l'ensemble des communes :**

Les opérations de logements sociaux doivent respecter les financements et typologies fixés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et détaillées dans le Programme d'Orientation et d'Actions.

## **2/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

# **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

## **ARTICLE UH4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques**

Les bâtiments démolis doivent être reconstruits sur les mêmes emprises.

Non réglementé pour les constructions neuves aux exceptions ci-dessous :

- Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.
- Les débords de toit peuvent surplomber le domaine public s'ils sont compris entre 40cm et 1m depuis l'alignement et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue. Une exception peut être faite pour les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés au zonage et pour lesquels les débords de toit sont au minimum de 50 cm.

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments démolis doivent être reconstruits sur les mêmes emprises.

Non réglementé pour les constructions neuves aux exceptions ci-dessous :

- Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Une distance minimale de 6m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Cette disposition ne s'applique pas vis à vis de l'implantation :

- des annexes et piscines, couvertes ou non ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **4/ Emprise au sol**

#### **Secteur UH1**

Non réglementé

#### **Secteur UH2**

L'emprise au sol maximale des constructions est de 50 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **Secteur UH3**

L'emprise au sol maximale des constructions est de 20 % de la superficie de l'unité foncière.

### **5/ Hauteur**

La hauteur à l'égout du toit maximale est de 8m. La hauteur totale maximale autorisée est de 11m.

Une hauteur différente peut être admise pour :

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle de hauteur peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction contiguë existante ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UH5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour les secteurs d'intérêt patrimonial identifiés au zonage se référer à l'OAP thématique patrimonial.

#### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes géométriques simples.

#### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

Au-delà, la hauteur des remblais et déblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais rendus nécessaires pour la réalisation de stationnements souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès.

### **3/ Aspects des constructions**

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale (voir par exemple les fiches conseil du CAUE de l'Ain). Elles devront faire un rappel du bâti existant.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites (Chaumière bretonne, maison à colonnade...).

#### **Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes. L'utilisation du pan coupé (sur un ou plusieurs angle) doit répondre uniquement à un parti pris architectural.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

En cas de grande longueur (plus de 15 mètres), le bâtiment doit faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif évitant l'effet « barres » et assurant un rythme de façade adapté au contexte urbain environnant.

#### **Façades**

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

#### **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est obligatoire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

#### **Matériaux et couleurs**

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment, conformément au nuancier annexé. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

## **Toitures**

### **Toiture à pente :**

#### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au 2 à 4 pans. Les toits à pans donnant sur le domaine public doivent comprendre des arrêts de neiges. Les constructions à pans devront comprendre un débord de toiture de 40cm minimum.

Le faîtage doit s'orienter en fonction de la voie sauf justification liée à la configuration des lieux et notamment à la topographie ou au bioclimatisme.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

#### **Pente :**

La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 60%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes doit être comprise entre 20% et 60%.

#### **Matériaux :**

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles d'aspect local.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- s'il s'agit de la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à l'ancienne.
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...)

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurant au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

### **Toiture terrasse :**

Les toitures terrasses sont interdites.

## **Autres éléments**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

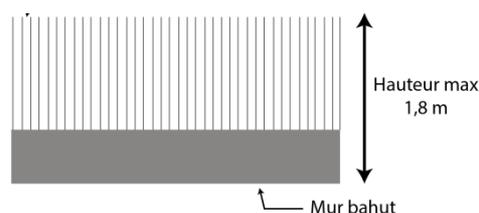
Pour tout nouveau programme, les boîtes aux lettres doivent être regroupées et intégrées à un dispositif de clôture. Cette règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens.

#### 4/ Clôtures

- **Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :**

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

- d'un mur plein en pierre sèche d'une hauteur de 1,8m maximum ;
- d'un mur bahut sur lequel est fixée uniquement une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m.

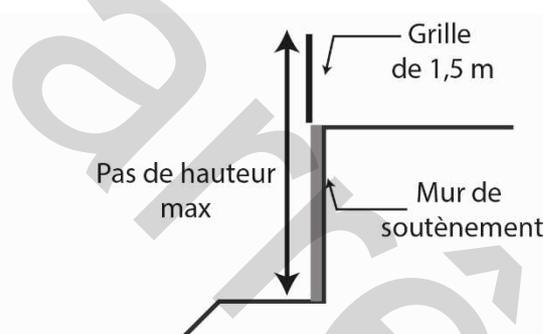
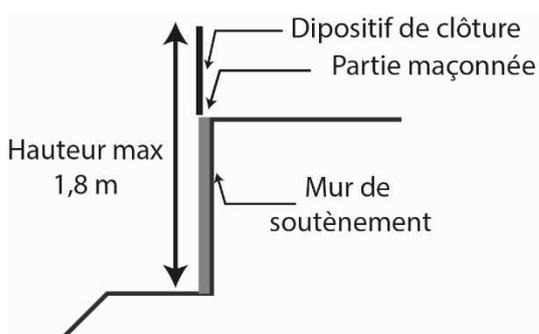


Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins...) est interdit.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,8m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les boîtes aux lettres doivent être regroupées et intégrées dans la clôture. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens

- **Sur limites séparatives :**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,8m.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80m de hauteur ou de la construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin ;
- En cas d'autres dispositifs de clôture non occultant, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut.

Les systèmes occultants (hors bâches plastiques) sont autorisés sur au maximum 1/3 du linéaire de clôture.

**Au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens :** les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures agricoles ou amovibles.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les murs en pierre sèche ne peuvent être démolis ou doivent être reconstruit à l'identique.

## 5/Patrimoine Bâti

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments recensés.

## 6/Performance énergétique

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ou via une surélévation du toit ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme.

Les nouvelles constructions et l'ensemble des bâtiments existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions neuves ou extension faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS, sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment ne dépasse pas une consommation énergétique supérieure à 220kWh/m<sup>2</sup>/an. Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les sorties murales liées aux dispositifs de chauffage au bois ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions et devront être disposées sur les façades les moins visibles de l'espace public. Les sorties en toiture devront soit réutiliser les conduits et souches de cheminée existantes lorsque cela est possible, soit être maçonnées et enduites s'il est nécessaire d'en créer une nouvelle.

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sur les bâtiments à caractère patrimoniaux doit privilégier la non perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d'une intégration paysagère optimale.

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture doivent être installés près de l'égout, en un seul tenant et sans découpe.

Sur les toitures principales, ils ne pourront excéder 25% de la surface de la pente du toit concernée sauf pour les constructions nouvelles où ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

## **ARTICLE UH6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de pleine terre et de biotope (CBS)**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 35 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière
Supérieur à 80% de l'unité foncière	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière.

## 2/Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 50 m<sup>2</sup> d'espace libre.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockages extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

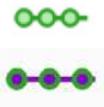
Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## 3/Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les

Catégories	Représentation	Prescriptions
		<p>recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<p><b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b></p>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site (abris de jardin...) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
<p><b>Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers</b></p>		<p>Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées.</p> <p>Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ;</p> <p>Leur suppression doit être justifiée et entraîne l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.</p>
<p><b>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers</b></p>		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
		Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
<b>Pelouses sèches</b>		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enrichissement à la fermeture du milieu.
<b>Zones humides</b>		<p>Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous.</p> <p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>- tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> <li>- les aménagements visant à réduire le risque inondation</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.</p>
<b>Bâtiments remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs</b>		<p><i>Cf. § Patrimoine bâti dans l'art UH5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i></p> <p>L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis</p>

#### **ARTICLE UH7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de parc de stationnement mutualisé, l'aménagement des places de stationnement devra être réalisé dans un rayon inférieur à 200m du projet.

#### **Pour le stationnement automobile :**

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès libre.

Si les places de stationnement groupées d'un projet à destinations multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement ne sont pas décomptées dans le nombre de place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 10%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions doivent prévoir :

- des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;
- 25% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Tout projet d'habitations nécessitant la création de plus de 40 places de stationnement doit comprendre au minimum 30% des places de stationnement en souterrain ou en silos (stationnement en étages).

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activités de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessus.

Si aucun nouveau logement n'est créé lors d'une extension ou réhabilitation de construction, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires à condition de maintenir les places de stationnement existantes. Si les travaux ont pour objet un changement de destination, il convient de respecter le nombre de places de stationnement indiqué dans le tableau ci-dessous.

#### **Pour le stationnement cycles :**

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément à la réglementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Lorsque les nouvelles constructions à usage d'habitation comportent au moins 2 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement des vélos. Cet espace possède une prise électrique permettant de recharger un vélo à assistance électrique.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement des constructions de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher devront être couvertes.

Chaque logement devra par ailleurs disposer d'un espace de rangement clos permettant le rangement d'au moins un 2 roues non motorisé.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile			Cycles non motorisés et poussettes
		Hors zone d'influence (400m) d'un arrêt de TCSP	Zone d'influence (400m) d'un arrêt de TCSP	Visiteurs	
Habitation	Logement				Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile			Cycles non motorisés et poussettes
		T1 et T2 : 2 places par logement	T1 et T2 : 2 places par logement	20% du nombre de places réalisées pour les logements	sans pouvoir être inférieur à 5m <sup>2</sup> . Le local devra être doté d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo et avec un accès à une prise électrique. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo ;
T3 et + : 2,5 places par logement	T3 et + : 2,5 places par logement	2 arceaux visiteurs extérieurs par tranche complète de 10 logements.			
	Hébergement	En fonction des besoins			-
<b>Equipements et services publics ou d'intérêt collectif</b>		En fonction des besoins			-5 emplacements par classe pour les écoles primaires -10 emplacements par classe pour les collèges ou lycées -5 emplacements par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres établissements

## Equipements et réseaux

### ARTICLE UH8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Concernant les parcelles en drapeau, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière.

En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

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

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

## **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

## **ARTICLE UH9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

### **1/Alimentation en eau potable**

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement.

Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

## **2/Assainissement**

### ***Eaux usées***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction ou installation qui a accès aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

### ***Eaux pluviales***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUiH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

#### Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

#### Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

#### Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, 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'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

### **4/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également

être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

## **6/Ordures ménagères**

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex.

A ce titre, des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés et des objets encombrants doivent être prévus dans les nouvelles constructions d'habitat collectif :

- 1 conteneur semi-enterré/conteneur enterré pour la collecte des ordures ménagères résiduelles pour 30 logements ;
- 1 point vert de 3 conteneurs semi-enterrés ou enterrés (verre, plastique, papier) pour la collecte du tri pour 100 logements ;
- 1 emplacement sur un espace enherbé permettant la pose d'un équipement collectif pour le compostage des biodéchets.

## **Dispositions applicables à la zone UA**

### **PRÉAMBULE**

**La zone UA correspond aux zones d'activités économiques. Elle se décline en 6 secteurs :**

- **UAm (Activités mixte)** : Il s'agit de zones d'activités économiques mixtes et qui peuvent accueillir des activités économiques diverses. Ce secteur est divisé en trois sous-secteurs : UAm1 qui permet l'accueil de commerces d'importance, UAm2 où seuls les commerces de proximité sont autorisés et UAm3 où les commerces de proximité et intermédiaires sont autorisés.
- **UAc (Activités commerciales)** : Il s'agit de zones d'activités commerciales. Ce secteur est subdivisé en 3 sous-secteurs : UAc1 qui correspond aux zones stratégiques du DAAC, UAc2 qui correspond aux zones structurantes du DAAC et UAc3 qui correspond aux zones commerciales de proximité.
- **UAAt (Activités tertiaires)** : Il s'agit de zones d'activités tertiaires.
- **UAa (Activités artisanales)** : Il s'agit de zones d'activités artisanales.
- **UAfgi (Zone Ferney Genève Innovation)** : secteurs de la Poterie et Ausset de la ZAC Ferney Genève Innovation.
- **UAcern (Activités du CERN)** : Il s'agit d'une zone correspondant aux parcelles mises à disposition du CERN par l'Etat Français qui les a données à bail à l'organisation pour une durée de 99 ans. Les dispositions d'intégration des ouvrages du CERN dans leur environnement seront réglées par une charte d'insertion paysagère convenue entre le CERN et la communauté d'agglomération du Pays de Gex qui sera mise en place ultérieurement.

**Une partie de la zone UA est couverte par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.**

**Les espaces touchés par le PPR et/ou par le PEB sont soumis au règlement desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, le règlement du PPR ou du PEB s'applique.**

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE UA1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

**Dans l'ensemble des secteurs à l'exception des secteurs UAcern et UAfgi :**

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les habitations ;
- les exploitations agricoles et forestières.

Au sein des faisceaux routiers identifiés au plan de zonage, les nouvelles constructions à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif sont interdites, quelle que soit leur destination.

### **Secteur UAm :**

Sont interdites en sus les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les cinémas.

Sont autorisés sous conditions au sein du sous-secteur UAm1 :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface supérieure ou égale à 1 500m<sup>2</sup> de surface de plancher s'il est aménagé sur plusieurs niveaux ;

Sont autorisés sous conditions au sein du sous-secteur UAm2 :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de détail d'une surface inférieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la restauration d'une surface inférieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface supérieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Sont autorisés sous conditions au sein du sous-secteur UAm3 :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 1 500m<sup>2</sup> de surface de plancher s'il est aménagé sur plusieurs niveaux ;
- l'extension et la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface comprise entre 1500m<sup>2</sup> et 1750m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration n°1 du PLUiH ne dépassant pas 30% de la surface de plancher du bâtiment existant ;
- l'extension et la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface comprise entre 1750m<sup>2</sup> et 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration n°1 du PLUiH ne dépassant pas 15% de la surface de plancher du bâtiment existant ;
- la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface supérieure à 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher sans extension de surface.

### **Secteur UAac :**

Sont interdites en sus les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- le commerce de gros.

Sont autorisés sous conditions :

- Au sein du sous-secteur UAac2 :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de détail d'une surface inférieure à 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les cinémas d'une surface inférieure à 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- l'extension et la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface comprise entre 1500m<sup>2</sup> et 1750m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration n°1 du PLUiH ne dépassant pas 30% de la surface de plancher du bâtiment existant ;
- l'extension et la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface comprise entre 1750m<sup>2</sup> et 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration n°1 du PLUiH ne dépassant pas 15% de la surface de plancher du bâtiment existant ;

- la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface supérieure à 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher sans extension de surface.

- **Au sein du sous-secteur UAc3 :**

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 700m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de détail d'une surface inférieure à 700m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les cinémas d'une surface inférieure à 700m<sup>2</sup> de surface de plancher
- l'extension et la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface comprise entre 700m<sup>2</sup> et 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de l'élaboration n°1 du PLUiH ne dépassant pas 20% de la surface de plancher du bâtiment existant ;
- la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface supérieure à 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher sans extension de surface.

**Secteur UAAt :**

Sont interdites en sus les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les cinémas ;
- les industries ;
- le commerce de gros ;
- les entrepôts.

Sont autorisés sous conditions :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de détail d'une surface inférieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la restauration d'une surface inférieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Secteur UAa :**

Sont interdites en sus les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les cinémas ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les centres de congrès et d'exposition ;
- les bureaux ;
- les équipements sportifs ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Sont autorisés sous conditions :

- les industries d'une surface inférieure à 500m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les entrepôts d'une surface inférieure à 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- le commerce de gros d'une surface inférieure à 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de détail d'une surface inférieure à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la restauration d'une surface inférieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les salles d'art et de spectacle d'une surface inférieure à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- La réhabilitation et une extension limitée à 10% de la surface de plancher existante, à la date d'approbation du PLUiH, des activités interdites.

### **Secteur UAfgi :**

Sont interdites les constructions nouvelles à destination d'exploitations agricoles et forestières.

Sont autorisés sous conditions :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface supérieure ou égale à 1 500m<sup>2</sup> de surface de plancher s'il est aménagé sur plusieurs niveaux ;
- Un logement unique par activité, sous réserve :
  - o qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage de l'établissement ;
  - o qu'il soit intégré aux bâtiments d'activité, à moins que des contraintes de sécurité ne s'y opposent ;
  - o que la surface de plancher consacrée au logement soit limitée à une surface équivalente à 20 % de la surface de plancher totale du bâtiment, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par activité.
- Deux logements pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve :
  - o qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des équipements ;
  - o qu'ils soient intégrés aux bâtiments, à moins que des contraintes de sécurité ne s'y opposent ;
  - o que la surface de plancher consacrée à chaque logement soit limitée à une surface équivalente à 20 % de la surface de plancher totale du bâtiment, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par équipement.
- La réhabilitation des logements existants et leur extension, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

### **Secteur UAcern :**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous condition :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre

- compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
  - Les réhabilitations de construction situées en zone inondable, à condition que le projet soit conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation ;
  - la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

### **ARTICLE UA3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

#### **1/ Mixité sociale**

Non réglementée

#### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementée

## **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **ARTICLE UA4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques**

##### **Secteur UA<sub>cern</sub> :**

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

##### **Secteurs UA<sub>m</sub>, UA<sub>c</sub>, UA<sub>t</sub> et UA<sub>a</sub> :**

Les constructions doivent être implantées en recul compris entre 3 et 15m.

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

### **Secteur UAfji :**

Les constructions en premier rideau doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 5m de la limite de l'emprise et/ou voie publique actuelle ou projetée.

Les surplombs sont autorisés dans la bande de recul.

L'implantation des constructions d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement urbain n'est pas réglementée.

## **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **Secteur UAcern :**

Non réglementé.

### **Secteurs UAm, Uac, UAt et UAa :**

Les constructions doivent être implantées en limite ou en recul. En cas de recul les constructions doivent être implantées à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit divisée par deux (H/2) avec un recul minimum de 4m.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Le recul par rapport aux cours d'eau est de 10m minimum.

### **Secteur UAfji :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative actuelle ou projetée ;
- soit en recul des limites actuelles ou projetées d'une distance minimale du tiers de la hauteur à l'égout du toit en tout point de la construction.

### **Règles particulières applicable à tous les secteurs :**

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

Une implantation différente peut être admise pour :

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

## **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementé

## **4/ Emprise au sol**

### **Secteur UAm :**

L'emprise au sol minimale des constructions est de 20 % de la superficie de l'unité foncière.

### **Secteur UAt**

L'emprise au sol maximale des constructions est de 60% de la superficie de l'unité foncière.

**Secteur UAa et du sous-secteur UAc3 :**

L'emprise au sol minimale des constructions est de 25 % de la superficie de l'unité foncière.

**Secteurs UAcern et UAfgi :**

Non réglementé

**Sous-secteurs UAc1 et UAc2 :**

L'emprise au sol minimale des constructions est de 40% de la superficie de l'unité foncière.

**5/ Hauteur**

**Secteur UAm :**

La hauteur à l'égout du toit maximale autorisée est de 14m. La hauteur totale maximale autorisée est de 16m.

**Secteur UAc :**

La hauteur totale maximale autorisée est de 14m.

**Secteur UAat :**

La hauteur totale maximale autorisée est de 24m.

**Secteur UAfgi :**

La hauteur des bâtiments est mesurée par rapport aux côtes finies du projet des espaces publics.

La hauteur totale maximale autorisée est de 32m.

**Secteur UAa :**

La hauteur à l'égout du toit maximale autorisée est de 10m. La hauteur totale maximale autorisée est de 12m.

**Secteur UAcern :**

Non réglementé

**Dans l'ensemble des secteurs :**

Une hauteur différente peut être admise :

- au sein des secteurs d'OAP dans le respect des hauteurs prescrites à l'OAP ;
- pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle de hauteur peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction contiguë existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1/ Découpage parcellaire**

#### **Toutes les zones UA hors UAcern et UAfgi**

Les découpages parcellaires doivent être de formes géométriques simples.

### **2/ Adaptation au terrain naturel**

#### **Toutes les zones UA :**

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

#### **Toutes les zones UA hors UAcern et UAfgi**

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

Au-delà, la hauteur des remblais et déblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais rendus nécessaire pour la réalisation de stationnements souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès.

### **3/ Aspects des constructions**

#### ***Bâtiments :***

##### **Secteurs UAm1 et UAc1 :**

Les bâtiments à destination d'artisanat et de commerce de détails de plus de 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher devront obligatoirement être sur plusieurs niveaux de commerces.

#### ***Façades***

Les façades de grande longueur (supérieure à 30m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les façades commerciales avoisinantes.

#### ***Matériaux et couleurs***

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural de la zone d'activités. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

### **Toitures**

#### **Toiture à pente :**

Non réglementé.

#### **Toiture terrasse :**

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses de plus de 25m<sup>2</sup> est obligatoire.

### **Autres éléments**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

Pour tout nouveau programme, les boîtes aux lettres doivent être regroupées et intégrées à un dispositif de clôture.

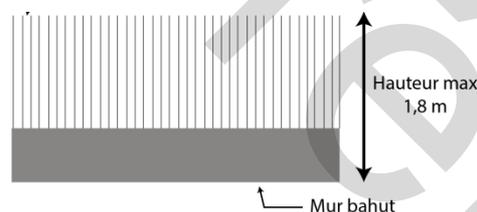
## **4/ Clôtures**

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif. Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins...) est interdit.

### **Toutes les zones UA hors UAcern et UAfgi**

- **Sur voie (publique ou privée) ou emprise publique :**

Les nouvelles clôtures doivent être composées uniquement d'une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale de 1,8m maximum. La clôture peut comprendre un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m.



Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

- **Sur limites séparatives :**

La hauteur des clôtures est limitée à 2,5m.

### **Secteurs UAcern et UAfgi :**

Les nouvelles clôtures doivent être composées d'une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale de 1,8m maximum.

Les murs bahut sont interdits.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

### **5/Performance énergétique**

#### **Dans tous les secteurs hors UAfgi :**

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ou via une surélévation du toit ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale.

Les nouvelles constructions et l'ensemble des bâtiments existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages, de ressources stratégiques et de la zone d'interdiction de forage liée à la présence des tunnels du CERN, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Les projets présentant une surface de plancher supérieure à 5000m<sup>2</sup> devront comprendre 20% de bâtiments à énergie positive (normes RT2020).

Une alimentation minimale en énergies renouvelable est requise pour les zones commerciales, dans les proportions suivantes :

- Pour le sous-secteur UAc1 : 40% des bâtiments ;
- Pour le sous-secteur UAc2 : 25% des bâtiments ;
- Pour le sous-secteur UAc3 : 10% des bâtiments.

#### **Secteur UAfgi :**

Les constructions devront à minima respecter la RT 2012 et du standard Minergie 2009.

L'obtention du label Minergie est facultative. Seule la preuve du respect des exigences Minergie est obligatoire.

## **ARTICLE UA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de pleine terre et de biotope (CBS)**

#### **Secteurs UAm et UAa :**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière
Supérieur à 50% de l'unité foncière	Non règlementé

Le coefficient de biotope est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière.

#### **Secteur UA t :**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière
Supérieur à 50% de l'unité foncière	Non règlementé

Le coefficient de biotope est fixé à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.

#### **Secteur UAfgi :**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière
Supérieur à 50% de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière

#### **Au sein du sous-secteur UA c1 :**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière
Supérieur à 60% de l'unité foncière	Non règlementé

Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière.

### Au sein du sous-secteur UAc2 :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Coefficient de pleine terre
Entre 40 % et 60 %	Au moins 20 %
Supérieur à 60%	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière.

### Au sein du sous-secteur UAc3 :

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet	Coefficient de pleine terre
Entre 40 % et 60 %	Au moins 20 %
Supérieur à 60%	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière.

### Au sein du sous-secteur UAcern :

Non réglementé.

## 2/Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement qualitatif (parvis, traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

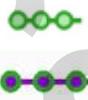
Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques

spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

### 3/ Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<p>Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site (abris de jardin...) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes, aménagement paysager dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble) et compensé, à l'exception du secteur UAfgi, par la plantation d'un arbre.</p>
<b>Ripisylves à préserver pour</b>		Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées.

Catégories	Représentation	Prescriptions
des motifs écologiques et paysagers		<p>Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ;</p> <p>Leur suppression doit être justifiée (projet de valorisation de la ripisylve) et entraîne l'obligation, à l'exception du secteur UAfgi, de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.</p>
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.</p> <p>Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.</p>
Pelouses sèches		<p>Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.</p>
Zones humides		<p>Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous.</p> <p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>- tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> <li>- les aménagements visant à réduire le risque inondation</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
		En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.
<b>Bâtiments remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs</b>		<i>Cf. § Patrimoine bâti dans l'art UA5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis

## **ARTICLE UA7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

### **Pour le stationnement automobile :**

#### **Tous les secteurs UA :**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet sauf en cas de parc de stationnement mutualisés.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès libre.

Si les places de stationnement groupées d'un projet à destinations multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement ne sont pas décomptées dans le nombre de place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 10%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Tout projet d'habitations nécessitant la création de plus de 40 places de stationnement doit comprendre au minimum 30% des places de stationnement en souterrain ou en silos (stationnement en étages).

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement peut être réduite d'au maximum 30%. Cette réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu dans le cadre de cette démarche de mutualisation et de foisonnement et justifié au sein du permis de construire.

#### **Dans l'ensemble des secteurs hors UAfgi :**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet sauf en cas de parc de stationnement mutualisés.

En cas d'impossibilité technique ou de possibilité de mutualisation, l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation situé à proximité, ou bien l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, est obligatoire. La distance maximale entre la construction et l'aire de stationnement est fixée à 350m.

Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions doivent prévoir :

- des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;
- 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction) ;

80% de l'espace de stationnement en surface devra être réalisé avec un revêtement perméable.

#### **Pour le stationnement cycles :**

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément à la réglementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement des constructions de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher devront être couvertes.

Etant entendu qu'une place de vélo au sol représente 1,5m<sup>2</sup>, en cas de dispositif de rangement vélos sur plusieurs niveaux, la surface dédiée au rangement des vélos pourra être réduite d'autant (ex : bâtiment de 1000m<sup>2</sup> de bureaux. Espace vélos : 15m<sup>2</sup> assurant le stationnement de 10 vélos. En cas de rangement sur 2 niveaux, la surface nécessaire peut être réduite à 7,5m<sup>2</sup> pour permettre le stationnement de 10 vélos).

**Dans l'ensemble des secteurs hors UAfgi :**

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.	1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.	
	Restauration	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.	1m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Hébergements hôtelier et touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m <sup>2</sup> par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m <sup>2</sup> par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place minimum par tranche de 45m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.  Dans les secteurs d'influence TCSP (inf. 400m) : 1 place par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher, mais au maximum 1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.	1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP avec 5m <sup>2</sup> minimum.
	Industrie	1 place minimum pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1 place minimum pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Entrepôt	1 place minimum pour 200m <sup>2</sup> de surface de plancher	

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles non motorisés et poussettes
	<b>Equipements et services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction des besoins	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 Emplacements par classe pour les écoles primaires</li> <li>- 10 emplacements par classe pour les collèges ou lycées</li> <li>- 5 emplacements par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres établissements</li> </ul>

**Secteurs UAfgi :**

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles non motorisés et poussettes
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète	1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète	
	Restauration	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète	1m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Hébergements hôtelier et touristiques	1,1 places pour 3 chambres	1 m <sup>2</sup> par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m <sup>2</sup> par chambre supplémentaire.
<b>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Bureaux	1 place minimum par tranche de 45m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.	1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP avec 5m <sup>2</sup> minimum.
	Industrie	1 place minimum pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Entrepôt	1 place minimum pour 200m <sup>2</sup> de surface de plancher	

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles non motorisés et poussettes
	Centre des congrès et d'exposition	1 place minimum par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.	1m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo
<b>Equipements et services publics ou d'intérêt collectif</b>		En fonction des besoins	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 Emplacements par classe pour les écoles primaires</li> <li>- 10 emplacements par classe pour les collèges ou lycées</li> <li>- 5 emplacements par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres établissements</li> </ul>

## Equipements et réseaux

### ARTICLE UA8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

A l'exception du secteur UAfgi, pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Concernant les parcelles en drapeau, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière.

En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

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

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

## **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

## **ARTICLE UA9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

### **1/Alimentation en eau potable**

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

## **2/Assainissement**

### ***Eaux usées***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction ou installation qui a accès aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

### ***Eaux pluviales***

#### **Dans l'ensemble des secteurs hors UAfgi :**

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUiH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

#### **Récupération des eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

#### Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

#### **Secteur UAfgi :**

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUiH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Tous les dispositifs de gestion des eaux pluviales décrits ci-après pourront être mutualisés entre plusieurs parcelles dans le cadre de l'opération.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

#### Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de stockage et de restitution à raison de 15l/sec/ha.

#### Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

## **4/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

## **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des constructions doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

## **6/Ordures ménagères**

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex.

## **Dispositions applicables à la zone UE**

### **PRÉAMBULE**

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.

Les espaces touchés par le PPR et/ou par le PEB sont soumis au règlement desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, le règlement du PPR ou du PEB s'applique.

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE UE1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les logements ;
- l'artisanat et le commerce de détail ;
- le commerce de gros ;
- les activités de services avec accueil de clientèle ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les autres activités des secteurs tertiaires ou secondaires.

#### **ARTICLE UE2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous condition :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;

- Les réhabilitations de construction situées en zone inondable, à condition que le projet soit conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

### **ARTICLE UE3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

#### **1/ Mixité sociale**

Non réglementé.

#### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementé

### **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **ARTICLE UE4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques**

Non réglementé aux exceptions ci-dessous :

- Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

#### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé aux exceptions ci-dessous :

- Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

#### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementé

#### **4/ Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **5/ Hauteur**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes géométriques simples.

#### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais rendus nécessaires pour la réalisation de stationnements souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès.

#### **3/ Aspects des constructions**

##### ***Façades***

Les façades de grande longueur (supérieur à 30m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti.

##### ***Matériaux et couleurs***

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

## **Toitures**

### **Toiture à pente :**

Non réglementé.

### **Toiture terrasse :**

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses de plus de 25m<sup>2</sup> est obligatoire.

### **Autres éléments**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

## **4/ Clôtures**

Non réglementé.

## **5/Patrimoine Bâti**

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments recensés.

## **6/Performance énergétique**

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ou via une surélévation du toit ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale.

Le recours systématique aux énergies renouvelables est imposé pour les équipements neufs recevant du public.

Les performances énergétiques des équipements neufs recevant du public doivent être renforcées de 20% par rapport à la réglementation thermique de 2012 en besoin climatique (BBio) et en consommation maximale en énergie primaire annuelle (Cep).

Les nouvelles constructions et l'ensemble des bâtiments existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

## **ARTICLE UE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de pleine terre et de biotope (CBS)**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 55 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière
Supérieur à 80% de l'unité foncière	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière.

### **2/Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des

raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

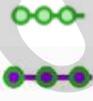
Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

### 3/ Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<p>Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site (abris de jardin...) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
		sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.
<b>Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées.</p> <p>Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ;</p> <p>Leur suppression doit être justifiée et entraîne l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.</p>
<b>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers</b>		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.</p> <p>Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.</p>
<b>Pelouses sèches</b>		<p>Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.</p>
<b>Zones humides</b>		<p>Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous.</p> <p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>- tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> </ul>

Catégories	Représentation	Prescriptions
		<ul style="list-style-type: none"> <li>les aménagements visant à réduire le risque inondation</li> </ul> Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.  En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.
<b>Bâtiments remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs</b>		<i>Cf. § Patrimoine bâti dans l'art UE5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>  L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis

#### **ARTICLE UE7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

##### **Pour le stationnement automobile :**

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement ne sont pas décomptées dans le nombre de place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 10%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions doivent prévoir :

- des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;
- 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

**Pour le stationnement cycles :**

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément à la réglementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement des constructions de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher devront être couvertes.

<p><b>Equipements et services publics ou d'intérêt collectif</b></p>	<p>En fonction des besoins</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 emplacements vélos par classe pour les écoles primaires</li> <li>- 10 emplacements vélos par classe pour les collèges ou lycées</li> <li>- 5 emplacements vélos par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres établissements</li> </ul>
--	--------------------------------	---

**Equipements et réseaux**

**ARTICLE UE8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

## 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Concernant les parcelles en drapeau, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière.

En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

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

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

## 2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

## **ARTICLE UE9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

### **1/Alimentation en eau potable**

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

### **2/Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction ou installation qui a accès aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;

- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

### ***Eaux pluviales***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUiH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

#### Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

#### Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

## **4/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

## **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de

communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des constructions principales doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

## **6/Ordures ménagères**

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex.

## **Dispositions applicables à la zone UT**

### **PRÉAMBULE**

La zone UT correspond aux secteurs touristiques. Ils sont subdivisés en 3 sous-secteurs UT1 et UT3 pour les secteurs situés en emprises urbaines et UT2 pour les espaces situés au sein d'espaces naturels.

Les espaces touchés par le PPR et/ou par le PEB sont soumis au règlement desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, le règlement du PPR ou du PEB s'applique.

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE UT1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations ;
- le commerce de gros ;
- les autres activités du secteur tertiaire et secondaire.

Sont autorisés sous condition :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de détail d'une surface inférieure à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Au sein des faisceaux routiers identifiés au plan de zonage, les nouvelles constructions à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif sont interdites, quelle que soit leur destination.

#### **ARTICLE UT2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning.

Sont autorisés sous condition :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;

- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les réhabilitations de construction situées en zone inondable, à condition que le projet soit conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

### **ARTICLE UT3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

#### **1/ Mixité sociale**

Non réglementé.

#### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementé

## **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **ARTICLE UT4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques**

Non réglementé aux exceptions ci-dessous :

- Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

#### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé aux exceptions ci-dessous :

- Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.
- Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementé

### **4/ Emprise au sol**

Non réglementé.

### **5/ Hauteur**

#### **Au sein du sous-secteur UT1 :**

La hauteur totale maximale autorisée est de 18m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction contigüe existante.

Une hauteur différente peut être admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Au sein du sous-secteur UT2 :**

La hauteur totale maximale autorisée est de 12m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction contigüe existante.

Une hauteur différente peut être admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Au sein du sous-secteur UT3 :**

La hauteur totale maximale autorisée est de 25m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction contigüe existante.

Une hauteur différente peut être admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UT5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes géométriques simples.

## **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais rendus nécessaires pour la réalisation de stationnements souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès.

## **3/ Aspects des constructions**

### ***Façades***

Les façades de grande longueur (supérieur à 30m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti.

### ***Ouvertures et systèmes d'occultation***

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

### ***Matériaux et couleurs***

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural de la zone. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

### ***Toitures***

#### **Toiture à pente :**

Les constructions à pans devront comprendre un débord de toiture de 40cm minimum.

#### **Toiture terrasse :**

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses de plus de 25m<sup>2</sup> est obligatoire.

### **Autres éléments**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

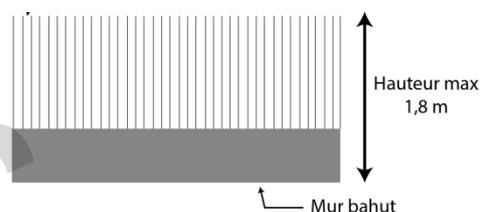
Pour tout nouveau programme, les boîtes aux lettres doivent être regroupées et intégrées à un dispositif de clôture. Cette règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens.

### **4/ Clôtures**

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif. Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins...) est interdit.

Les murs en pierre sèche ne peuvent être démolis.

Les nouvelles clôtures doivent être uniquement composées d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m.



Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

**Au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens :** les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures agricoles ou amovibles.

### **5/Patrimoine Bâti**

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments recensés.

### **6/Performance énergétique**

#### **Pour l'ensemble des secteurs**

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ou via une surélévation du toit ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l’alinéa 5 de l’article 4.

Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l’isolation par l’extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu’ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale.

Les nouvelles constructions et l’ensemble des bâtiments existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s’y raccorder

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l’implantation de dispositifs d’exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l’espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l’objet d’un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d’ensemble.

Les sorties murales liées aux dispositifs de chauffage au bois ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions et devront être disposées sur les façades les moins visibles de l’espace public. Les sorties en toiture devront soit réutiliser les conduits et souches de cheminée existantes lorsque cela est possible, soit être maçonnées et enduites s’il est nécessaire d’en créer une nouvelle.

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sur les bâtiments à caractère patrimoniaux doit privilégier la non perceptibilité des panneaux depuis l’espace public et les points de vue remarquables. En cas d’impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d’une intégration paysagère optimale.

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture doivent être installés près de l’égout, en un seul tenant et sans découpe.

**ARTICLE UT6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**1/ Coefficient de pleine terre et de biotope (CBS)**

**Dans l’ensemble de la zone :**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Jusqu’à 20 % de l’unité foncière	Au moins 55 % de l’unité foncière
Entre 20% et 40 % de l’unité foncière	Au moins 45 % de l’unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l’unité foncière	Au moins 25 % de l’unité foncière
Entre 60% et 80 % de l’unité foncière	Au moins 10 % de l’unité foncière
Supérieur à 80% de l’unité foncière	Non réglementé

**Au sein du sous-secteur UT1 :**

Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière.

**Au sein du sous-secteur UT2 :**

Le coefficient de biotope est fixé à 60% minimum de la superficie de l'unité foncière.

**Au sein du sous-secteur UT3 :**

Non réglementé.

**2/Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

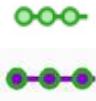
En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les campings), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

**3/Les éléments de paysage**

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		<p>Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site (abris de jardin...) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		<p>Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées.</p> <p>Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ;</p> <p>Leur suppression doit être justifiée et entraîne l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.</p>
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques,		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>culturels et paysagers</b>		<p>Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.</p> <p>Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.</p>
<b>Pelouses sèches</b>		<p>Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.</p>
<b>Zones humides</b>		<p>Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous.</p> <p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>- tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> <li>- les aménagements visant à réduire le risque inondation</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.</p>
<b>Bâtiments remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs</b>		<p><i>Cf. § Patrimoine bâti dans l'art UT5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i></p> <p>L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis</p>

## **ARTICLE UT7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

### **Pour le stationnement automobile :**

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement ne sont pas décomptées dans le nombre de place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 10%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions doivent prévoir :

- des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;
- 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de

services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessus.

#### Pour le stationnement cycles :

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément à la réglementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement des constructions de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher devront être couvertes.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	Place de stationnement en surface maximum : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète	1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Services avec accueil de clients	Place de stationnement en surface maximum : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète	
	Restauration	Place de stationnement en surface maximum : 1 place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète	1m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Hébergements hôtelier et touristiques	Place de stationnement en surface maximum : 1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m <sup>2</sup> par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m <sup>2</sup> par chambre supplémentaire.

## Equipements et réseaux

### ARTICLE UT8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Concernant les parcelles en drapeau, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière.

En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

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

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

## **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

## **ARTICLE UT9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

### **1/Alimentation en eau potable**

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

## **2/Assainissement**

### ***Eaux usées***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction ou installation qui a accès aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du

coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

### ***Eaux pluviales***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUiH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

#### Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

#### Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

#### Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, 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'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

### **4/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

## **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. Au sein de ces projets, l'ensemble des constructions principales doivent également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

## **6/Ordures ménagères**

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex.

## **Dispositions applicables à la zone 1AUC**

### **PRÉAMBULE**

La zone 1AUC correspond aux secteurs de centralité urbaine future du Pays de Gex. Cette zone a pour caractéristiques d'assurer une mixité des fonctions urbaines.

La zone 1AUC est couverte par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les espaces touchés par le PPR et/ou par le PEB sont soumis au règlement desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, le règlement du PPR ou du PEB s'applique.

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE 1AUC1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces de gros ;
- les industries ;
- les entrepôts.

Sont autorisées les annexes à condition d'être situées en second rideau et d'avoir une emprise au sol cumulée de 50m<sup>2</sup> maximum (superficie additionnée de l'ensemble des annexes présentes sur l'unité foncière).

#### **ARTICLE 1AUC2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous condition :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre

compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).

### **ARTICLE 1AUC3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

#### **1/ Mixité sociale**

Le taux de logements sociaux est réglementé au sein des OAP. Au sein des opérations d'aménagement, les constructions de logements sociaux devront respecter le financement et les typologies fixés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et détaillés dans le Programme d'Orientations et d'Actions

#### **2/ Mixité fonctionnelle**

Les constructions nouvelles comportant des locaux d'activités doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 40% de surface de plancher dédiée aux logements, avec une localisation de ces derniers à l'étage.

## **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **ARTICLE 1AUC4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise et/ou voie publique ou à l'alignement actuel et futur.

Néanmoins, des reculs partiels sont possibles s'ils concourent à la qualité architecturale urbaine et paysagère du projet et qu'ils ne remettent pas en cause l'identité du lieu. Ces reculs sont possibles aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils ne doivent pas excéder une distance de 2 mètres à compter de l'alignement ;
- Ils doivent être limités à 30% du linéaire total du front bâti ;
- Ils doivent être végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie.

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les piscines doivent être implantées préférentiellement en second rideau.

#### ***Règles particulières :***

Les éléments de modénatures en saillie sont autorisés.

Les débords de toit peuvent surplomber le domaine public s'ils sont compris entre 40cm et 1m depuis l'alignement et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue.

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m.

## **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

### ***Premier rideau***

Les constructions en premier rideau doivent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Toutefois, l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée aux conditions suivantes :

- si le front bâti sur voie de l'unité foncière est supérieur à 15 m ;
- si l'alignement se fait sur une venelle.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, ce dernier est de 3 m minimum.

### ***Second rideau***

Les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes en second rideau sont implantées sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait de 3m minimum par rapport à ces dernières.

L'implantation des annexes et piscines est libre.

### ***Règles particulières :***

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

## **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementé.

## **4/ Emprise au sol**

Non réglementé.

## **5/ Hauteur**

La hauteur à l'égout du toit doit être comprise entre 12 et 16m. La hauteur totale maximale autorisée est de 18m. En cas d'attique la hauteur totale maximale autorisée est de 22m.

Une hauteur différente peut être admise pour :

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle de hauteur peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction contigüe existante ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes dont la hauteur maximale à l'égout du toit est de 3,5m.

### **ARTICLE 1AUC5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes géométriques simples.

Les parcelles en drapeau sont interdites.

#### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

Au-delà, la hauteur des remblais et déblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais rendus nécessaire pour la réalisation de stationnements souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès.

#### **3/ Aspects des constructions**

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale du bâti existant (voir par exemple les fiches conseil du CAUE de l'Ain) alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites (Chaumière bretonne, maison à colonnade...).

### **Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes. L'utilisation du pan coupé (sur un ou plusieurs angle) doit répondre uniquement à un parti pris architectural.

En cas de grande longueur (plus de 15 mètres), le bâtiment doit faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif évitant l'effet « barres » et assurant un rythme de façade adapté au contexte urbain environnant.

### **Façades**

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

### **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

### **Matériaux et couleurs**

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment, et conformément à la palette chromatique définie. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

### **Toitures**

#### **Toiture à pente :**

##### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter 2 à 4 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification des volumes et de l'allègement de la composition des façades. Les toits à pans donnant sur le domaine public doivent comprendre des arrêts de neiges. Les constructions à pans doivent comprendre un débord de toiture de 50cm minimum.

Le faîtage doit s'orienter en fonction de la voie sauf justification liée à la configuration des lieux et notamment à la topographie ou au bioclimatisme.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

##### **Matériaux :**

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles d'aspect local.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- s'il s'agit de la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à l'ancienne.
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...)

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurant au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

#### **Toiture terrasse :**

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m<sup>2</sup> est obligatoire.

Les toitures accessibles doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.

Les gardes corps doivent être posés en retrait minimal du nu de la façade de 0,5m et à 45 degrés.

#### **Autres éléments**

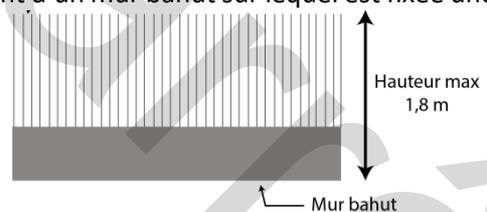
Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

Pour tout nouveau programme, les boîtes aux lettres doivent être regroupées et intégrées à un dispositif de clôture. Cette règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens.

#### **4/ Clôtures**

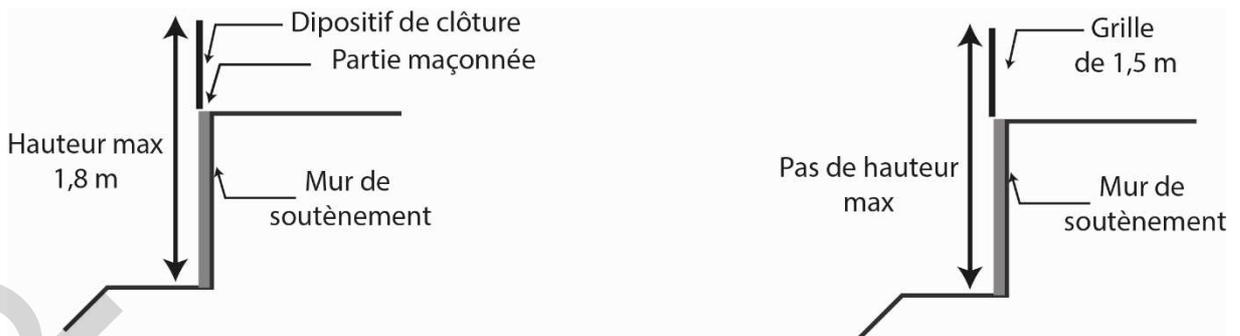
Les nouvelles clôtures doivent être composées uniquement d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m.

Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins...) est interdit.



En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,8m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les boîtes aux lettres doivent être regroupées et intégrées dans la clôture. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens

**Au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens :** les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures agricoles ou amovibles.

## 5/Patrimoine Bâti

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments recensés.

## 6/Performance énergétique

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ou via une surélévation du toit ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme.

Les nouvelles constructions et l'ensemble des bâtiments existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions neuves ou extension faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS, sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment ne dépasse pas une consommation énergétique supérieure à 220kWh/m<sup>2</sup>/an. Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

## **ARTICLE 1AUC6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de pleine terre et de biotope (CBS)**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 40 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière
Supérieur à 80% de l'unité foncière	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 35% minimum de la superficie de l'unité foncière.

### **2/Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 50 m<sup>2</sup> d'espace libre.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockages extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

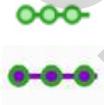
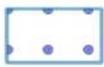
Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

### 3/ Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<p>Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site (abris de jardin...) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
		Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.
<b>Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées.</p> <p>Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ;</p> <p>Leur suppression doit être justifiée et entraîne l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.</p>
<b>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers</b>		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.</p> <p>Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.</p>
<b>Pelouses sèches</b>		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enrichissement à la fermeture du milieu.
<b>Zones humides</b>		<p>Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous.</p> <p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>- tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> </ul>

Catégories	Représentation	Prescriptions
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> <li>- les aménagements visant à réduire le risque inondation</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.</p>
<b>Bâtiments remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs</b>		<p><i>Cf. § Patrimoine bâti dans l'art 1AUC5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i></p> <p>L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis</p>

#### **ARTICLE 1AUC7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet sauf en cas de parc de stationnement mutualisé entre plusieurs projets.

##### **Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement automobile :**

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès libre.

Si les places de stationnement groupées d'un projet à destinations multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement ne sont pas décomptées dans le nombre de place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 10%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions doivent prévoir :

- des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;
- 25% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Tout projet d'habitations nécessitant la création de plus de 40 places de stationnement doit comprendre au minimum 30% des places de stationnement en souterrain ou en silos (stationnement en étages).

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Si aucun nouveau logement n'est créé lors d'une extension ou réhabilitation de construction, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires à condition de maintenir les places de stationnement existantes. Si les travaux ont pour objet un changement de destination, il convient de respecter le nombre de places de stationnement indiqué dans le tableau ci-dessous.

#### **Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement cycles :**

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément à la réglementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Lorsque les nouvelles constructions à usage d'habitation comportent au moins 2 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement des vélos. Cet espace possède une prise électrique permettant de recharger un vélo à assistance électrique.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement des constructions de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher devront être couvertes.

Chaque logement devra par ailleurs disposer d'un espace de rangement clos permettant le rangement d'au moins un 2 roues non motorisé.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile			Cycles non motorisés et poussettes
		Hors zone d'influence (400m) d'un arrêt de TCSP	Zone d'influence (400m) d'un arrêt de TCSP	Visiteurs	
Habitation	Logement	T1 et T2 : 2 places par logement	T1 et T2 : 1,5 places par logement	20% du nombre de places réalisées pour les logements	Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à 5m <sup>2</sup> . Le local devra être doté d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo et avec un accès à une prise électrique. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo ; 2 arceaux visiteurs extérieurs par tranche complète de 10 logements.
		T3 et + : 2,5 places par logement	T3 et + : 2 places par logement		
	Hébergement	Fournir une étude spécifique			-
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.			1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.			
	Restauration	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.			1m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Hébergements hôteliers et touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.			1 m <sup>2</sup> par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m <sup>2</sup> par chambre supplémentaire.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Activités des secteurs	Bureaux	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.	1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP avec 5m <sup>2</sup> minimum.
Equipements et services publics ou d'intérêt collectif		Evaluer les besoins	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 emplacements par classe pour les écoles primaires</li> <li>- 10 emplacements par classe pour les collèges ou lycées</li> <li>- 5 emplacements par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres établissements</li> </ul>

## Equipements et réseaux

### ARTICLE 1AUC8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

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

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

#### 2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- avoir une largeur minimale de 7m pour les voies à sens unique et 11m pour les voies à double sens.

## **ARTICLE 1AUC9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

### **1/Alimentation en eau potable**

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

### **2/Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent

être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction ou installation qui a accès aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

### ***Eaux pluviales***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUiH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

#### Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

#### Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être

mis en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

#### Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, 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'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

#### **4/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **6/Ordures ménagères**

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex.

A ce titre, des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés et des objets encombrants doivent être prévus dans les nouvelles constructions d'habitat collectif :

- 1 conteneur semi-enterré/conteneur enterré pour la collecte des ordures ménagères résiduelles pour 30 logements ;
- 1 point vert de 3 conteneurs semi-enterrés ou enterrés (verre, plastique, papier) pour la collecte du tri pour 100 logements ;
- 1 emplacement sur un espace enherbé permettant la pose d'un équipement collectif pour le compostage des biodéchets.

## ***Dispositions applicables à la zone 1AUG***

### **PRÉAMBULE**

La zone 1AUG correspond aux futurs secteurs à dominante résidentielle.

La zone 1AUG est couverte par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les espaces touchés par le PPR et/ou par le PEB sont soumis au règlement desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, le règlement du PPR ou du PEB s'applique.

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE 1AUG1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces de gros ;
- les cinémas ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les industries ;
- les entrepôts ;
- les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisées sous conditions :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de détail d'une surface inférieure à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les bureaux d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la restauration d'une surface inférieure à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les annexes à condition d'avoir une emprise au sol cumulée de 50m<sup>2</sup> maximum (superficie additionnée de l'ensemble des annexes présentes sur l'unité foncière).

#### **ARTICLE 1AUG2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravanning ;

- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous condition :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).

### **ARTICLE 1AUG3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

#### **1/ Mixité sociale**

Le taux de logements sociaux est réglementé au sein des OAP. Au sein des opérations d'aménagement, les constructions de logements sociaux devront respecter le financement et les typologies fixés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et détaillé dans le Programme d'Orientations et d'Actions

#### **2/ Mixité fonctionnelle**

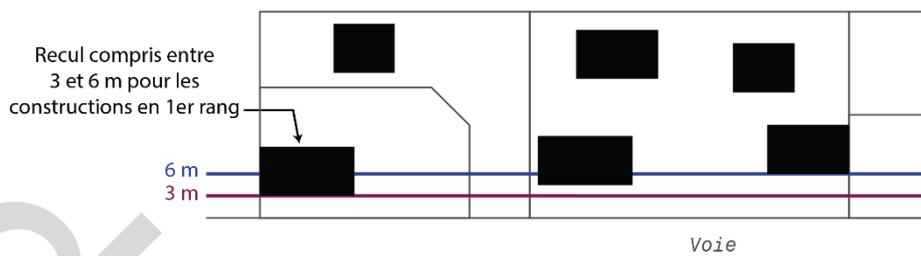
Les constructions nouvelles comportant des locaux d'activités doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 40% de surface de plancher dédiée aux logements, avec une localisation de ces derniers à l'étage.

### **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **ARTICLE 1AUG4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques**

Les constructions en premier rideau doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies à une distance comprise entre 3 et 6m de la limite de l'emprise et/ou voie publique ou à l'alignement actuel et futur. La majorité de la surface des reculs doit être plantée.



Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément.

### **Règles particulières :**

Les éléments de modénatures en saillie sont autorisés.

Les débords de toit peuvent surplomber le domaine public s'ils sont compris entre 40cm et 1m depuis l'alignement et s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue.

Les débords de toit, les balcons peuvent surplomber les bandes de reculs.

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

Une implantation différente peut être admise pour :

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

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementé

### **4/ Emprise au sol**

Non réglementé

### **5/ Hauteur**

Réglementé au sein des OAP

## **ARTICLE 1AUG5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes géométriques simples.

Les parcelles en drapeau sont interdites.

### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

Au-delà, la hauteur des remblais et déblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais rendus nécessaire pour la réalisation de stationnements souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès.

### **3/ Aspects des constructions**

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites (Chaumière bretonne, maison à colonnade...).

#### **Volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes. L'utilisation du pan coupé (sur un ou plusieurs angle) doit répondre uniquement à un parti pris architectural.

En cas de grande longueur (plus de 15 mètres), le bâtiment doit faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif évitant l'effet « barres » et assurant un rythme de façade adapté au contexte urbain environnant.

#### **Façades**

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

#### **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

### **Matériaux et couleurs**

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

### **Toitures**

#### **Toiture à pente :**

##### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter 2 à 4 pans. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification des volumes et de l'allègement de la composition des façades. Les constructions à pans devront comprendre un débord de toiture de 40cm minimum.

Le faîtage doit s'orienter en fonction de la voie sauf justification liée à la configuration des lieux et notamment à la topographie ou au bioclimatisme.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

##### **Matériaux :**

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles d'aspect local.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- s'il s'agit de la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des tuiles autres que celles imposées par le présent règlement,
- aux vérandas et aux marquises
- en cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...)

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurant au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

#### **Toiture terrasse :**

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m<sup>2</sup> est obligatoire.

Les toitures accessibles doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.

Les gardes corps doivent être posés en retrait minimal du nu de la façade de 0,5m et à 45 degrés.

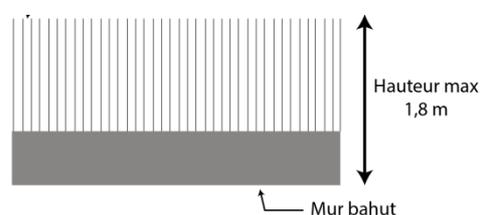
### **Autres éléments**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

Pour tout nouveau programme, les boîtes aux lettres doivent être regroupées et intégrées à un dispositif de clôture. Cette règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens.

#### 4/ Clôtures

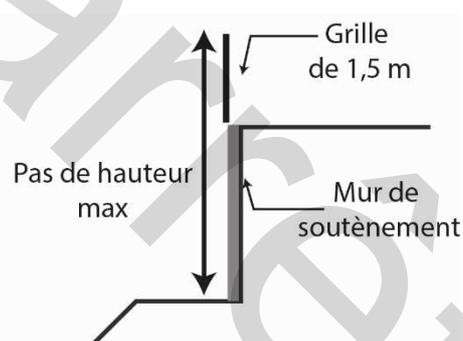
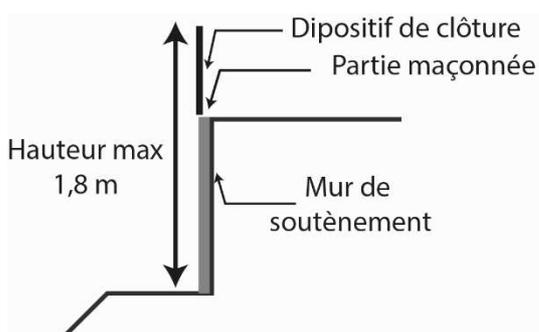
Les nouvelles clôtures doivent être composées uniquement d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m.



Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins...) est interdit.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,8m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5m surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

**Au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens :** les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures agricoles ou amovibles.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les boîtes aux lettres doivent être regroupées et intégrées dans la clôture. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens.

## **5/Performance énergétique**

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ou via une surélévation du toit ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme.

Les nouvelles constructions et l'ensemble des bâtiments existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions neuves ou extension faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS, sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment ne dépasse pas une consommation énergétique supérieure à 220kWh/m<sup>2</sup>/an. Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

## **ARTICLE 1AUG6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de pleine terre et de biotope (CBS)**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière
Supérieur à 50% de l'unité foncière	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière.

## **2/Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 50 m<sup>2</sup> d'espace libre.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

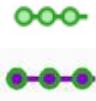
En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## **3/Les éléments de paysage**

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		<p>Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site (abris de jardin...) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		<p>Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées.</p> <p>Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ;</p> <p>Leur suppression doit être justifiée et entraîne l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.</p>
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques,		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>culturels et paysagers</b>		Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.  Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
<b>Pelouses sèches</b>		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enrichissement à la fermeture du milieu.
<b>Zones humides</b>		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous.  Dans les secteurs de zones humides sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>- tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> Sont admis sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> <li>- les aménagements visant à réduire le risque inondation</li> </ul> Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.  En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.

#### **ARTICLE 1AUG7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet sauf en cas de parc de stationnement mutualisé entre plusieurs projets.

#### **Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement automobile :**

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès libre.

Si les places de stationnement groupées d'un projet à destinations multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement ne sont pas décomptées dans le nombre de place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 10%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions doivent prévoir :

- des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;
- 25% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Tout projet d'habitations nécessitant la création de plus de 40 places de stationnement doit comprendre au minimum 30% des places de stationnement en souterrain ou en silos (stationnement en étages).

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Si aucun nouveau logement n'est créé lors d'une extension ou réhabilitation de construction, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires à condition de maintenir les places de stationnement existantes. Si les travaux ont pour objet un changement de destination, il convient de respecter le nombre de places de stationnement indiqué dans le tableau ci-dessus.

**Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement cycles :**

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément à la réglementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Lorsque les nouvelles constructions à usage d'habitation comportent au moins 2 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement des vélos. Cet espace possède une prise électrique permettant de recharger un vélo à assistance électrique.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement des constructions de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher devront être couvertes.

Chaque logement devra par ailleurs disposer d'un espace de rangement clos permettant le rangement d'au moins un 2 roues non motorisé.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile			Cycles non motorisés et poussettes
		Hors zone d'influence (400m) d'un arrêt de TCSP	Zone d'influence (400m) d'un arrêt de TCSP	Visiteurs	
Habitation	Logement	T1 et T2 : 2 places par logement	T1 et T2 : 1,5 places par logement	20% du nombre de places réalisées pour les logements	Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à 5m <sup>2</sup> . Le local devra être doté d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo et avec un accès à une prise électrique. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo ; 2 arceaux visiteurs extérieurs par tranche complète de 10 logements.
		T3 et + : 2,5 places par logement	T3 et + : 2 places par logement		
	Hébergement	Fournir une étude spécifique			-

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Restauration	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Hébergements hôteliers et touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m <sup>2</sup> par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m <sup>2</sup> par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs	Bureaux	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP avec 5m <sup>2</sup> minimum.
Equipements et services publics ou d'intérêt collectif		Evaluer les besoins	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 emplacements par classe pour les écoles primaires</li> <li>- 10 emplacements par classe pour les collèges ou lycées</li> <li>- 5 emplacements par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres établissements</li> </ul>

## Equipements et réseaux

### ARTICLE 1AUG8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Les parcelles en drapeau sont interdites.

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

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

#### 2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;

- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

## **ARTICLE 1AUG9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

### **1/Alimentation en eau potable**

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

### **2/Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction ou installation qui a accès aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;

- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

### ***Eaux pluviales***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

#### Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUIH.

#### Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

#### Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, 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'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

#### **4/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **6/Ordures ménagères**

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex.

A ce titre, des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés et des objets encombrants doivent être prévus dans les nouvelles constructions d'habitat collectif :

- 1 conteneur semi-enterré/conteneur enterré pour la collecte des ordures ménagères résiduelles pour 30 logements ;
- 1 point vert de 3 conteneurs semi-enterrés ou enterrés (verre, plastique, papier) pour la collecte du tri pour 100 logements ;
- 1 emplacement sur un espace enherbé permettant la pose d'un équipement collectif pour le compostage des biodéchets.

## **Dispositions applicables à la zone 1AUGI**

### **PRÉAMBULE**

La zone 1AUGI correspond aux secteurs de Paimboeuf et de Très la grange de la ZAC Ferney Genève Innovation.

Le zone 1AUGI est concernée par une OAP.

Les espaces touchés par le PPR et/ou par le PEB sont soumis au règlement desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, le règlement du PPR ou du PEB s'applique.

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE 1AUGI1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les commerces de gros ;
- les industries ;
- les entrepôts.

Sont autorisées sous conditions les opérations d'aménagement et de constructions à condition que l'opération porte soit sur l'ensemble de la zone soit par tranche, sous réserve de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser totalement.

Sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes dans un maximum de 20% de la surface de plancher total sans pouvoir excéder 150m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 1AUGI2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous condition :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).

## **ARTICLE 1AUGI3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### **1/ Mixité sociale**

Le taux de logements sociaux est réglementé au sein des OAP. Au sein des opérations d'aménagement, les constructions de logements sociaux devront respecter le financement et les typologies fixés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et détaillés dans le Programme d'Orientations et d'Actions

### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

## **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

## **ARTICLE 1AUGI4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques actuelles ou projetées**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit en recul de 5m minimum des emprises publiques projetées.

#### ***Règles particulières :***

Les éléments de modénatures en saillie sont autorisés.

Les débords de toit, les balcons peuvent surplomber les bandes de reculs.

L'implantation des constructions d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement urbain n'est pas réglementée.

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives actuelles ou projetées**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une limite séparative ;
- soit à une distance égale ou supérieure à 6m dans le cas où la façade comporte des vues principales (séjour ou chambre) ;

- soit à une distance d'au moins 3m dans les cas où la façade comporte des vues secondaires (cuisines, salles de bains)

### **Règles particulières :**

Les éléments de modénatures en saillie sont autorisés.

Les débords de toit, les balcons peuvent surplomber les bandes de reculs.

L'implantation des constructions d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement urbain n'est pas réglementée.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Une distance minimale de 6m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus présentant des vues principales.

Cette disposition ne s'applique pas vis à vis de l'implantation :

- des annexes et piscines, couvertes ou non ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **4/ Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions est de 60% de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, dans le cadre de l'opération d'aménagement, l'emprise au sol des bâtiments pourra être supérieure lorsque la cohérence d'ensemble le justifie.

### **5/ Hauteur**

Au sein de cette zone, la hauteur des bâtiments est mesurée par rapport aux côtes finies du projet des espaces publics.

La hauteur totale maximale autorisée est de 32m.

Les ouvrages techniques et autre superstructure de faible emprise au sol devront être intégrés au volume de la construction qui ne devra pas dépasser 32m de hauteur totale.

## **ARTICLE 1AUGI5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1/ Découpage parcellaire**

Non réglementé.

### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Non réglementé.

### 3/ Aspects des constructions

#### Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les édicules techniques, la signalétique et autres volumes servant l'édifice devront être inclus dans le volume des bâtiments. Aucun surplomb ou encorbellement ne sera autorisé au-dessus de l'espace public.

#### Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume au traitement homogène. Tous les matériaux sont autorisés sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet.

Les pentes de toit inférieures à 8,5% devront être végétalisées.

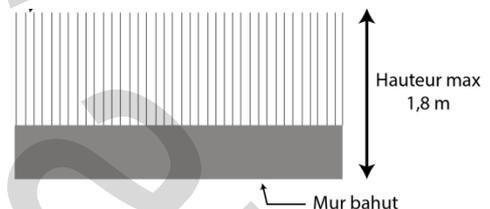
La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m<sup>2</sup> est obligatoire.

Les toitures accessibles doivent être aménagées et jouer un rôle social en tant qu'espace de vie.

Les gardes corps doivent être posés en retrait minimal du nu de la façade de 0,5m et à 45 degrés.

### 4/ Clôtures

Les nouvelles clôtures doivent être uniquement composées d'une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale de 1,8m maximum. La clôture peut comprendre un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m.



Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins...) est interdit.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

### 5/Performance énergétique

Les constructions à destination d'habitation devront à minima respecter la RT 2012 et le standard Minergie-P2009.

Les constructions n'ayant pour destination l'habitation devront à minima respecter la RT 2012 et du standard Minergie 2009.

L'obtention du label Minergie est facultative. Seule la preuve du respect des exigences Minergie est obligatoire.

## **ARTICLE 1AUFGI6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de pleine terre et de biotope (CBS)**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière
Supérieur à 50% de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière

### **2/Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement qualitatif (parvis, traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

### **3/Les éléments de paysage**

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

<b>Catégories</b>	<b>Représentation</b>	<b>Prescriptions</b>
<b>Espaces Boisés Classés</b>		Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Catégories	Représentation	Prescriptions
		<p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<p><b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b></p>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site (abris de jardin...) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes, aménagement paysager dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble).</p>
<p><b>Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers</b></p>		<p>Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées.</p> <p>Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ;</p> <p>Leur suppression doit être justifiée (projet de valorisation de la ripisylve).</p>
<p><b>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers</b></p>		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.</p> <p>Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.</p>
<p><b>Pelouses sèches</b></p>		<p>Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
Zones humides		<p>Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous.</p> <p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>- tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> <li>- les aménagements visant à réduire le risque inondation</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.</p>

#### **ARTICLE 1AUFGI7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits en dehors des voies, sur le terrain d'assiette du projet sauf en cas de parc de stationnement mutualisé.

##### **Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement automobile :**

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès libre.

Si les places de stationnement groupées d'un projet à destinations multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement ne sont pas décomptées dans le nombre de place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 10%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Tout projet d'habitations nécessitant la création de plus de 40 places de stationnement doit comprendre au minimum 30% des places de stationnement en souterrain ou en silos (stationnement en étages).

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement peut être réduite d'au maximum 30%. Cette réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu dans le cadre de cette démarche de mutualisation et de foisonnement et justifié au sein du permis de construire.

Si aucun nouveau logement n'est créé lors d'une extension ou réhabilitation de construction, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires à condition de maintenir les places de stationnement existantes. Si les travaux ont pour objet un changement de destination, il convient de respecter le nombre de places de stationnement indiqué dans le tableau ci-dessous.

#### **Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement cycles :**

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément à la réglementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Lorsque les nouvelles constructions à usage d'habitation comportent au moins 2 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement des vélos. Cet espace possède une prise électrique permettant de recharger un vélo à assistance électrique.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement des constructions de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher devront être couvertes.

Chaque logement devra par ailleurs disposer d'un espace de rangement clos permettant le rangement d'au moins un 2 roues non motorisé.

Etant entendu qu'une place de vélo au sol représente 1,5m<sup>2</sup>, en cas de dispositif de rangement vélos sur plusieurs niveaux, la surface dédiée au rangement des vélos pourra être réduite d'autant (ex : bâtiment de 1000m<sup>2</sup> de logements. Espace vélos : 30m<sup>2</sup> assurant le stationnement de 20 vélos. En cas de rangement sur 2 niveaux, la surface nécessaire peut être réduite à 15m<sup>2</sup> pour permettre le stationnement de 20 vélos).

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Habitation	Logement	1 place / tranche de 70m <sup>2</sup> de SDP entamée.	Local intérieur de plain-pied ou parking fermé de 1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à 5m <sup>2</sup> . Le local devra être doté d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo et avec un accès à une prise électrique. La moitié de ces places peuvent être en extérieur si elles sont couvertes et dotées d'équipements de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo. 2 arceaux visiteurs extérieurs par tranche complète de 10 logements.
	Hébergement	Fournir une étude spécifique	-
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Restauration	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Hébergements hôteliers et touristiques	1,1 place pour 3 chambres.	1 m <sup>2</sup> par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m <sup>2</sup> par chambre supplémentaire.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP avec 5m <sup>2</sup> minimum.
	Centre des congrès et d'exposition	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo
Equipements et services publics ou d'intérêt collectif		Evaluer les besoins	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 emplacements par classe pour les écoles primaires</li> <li>- 10 emplacements par classe pour les collèges ou lycées</li> <li>- 5 emplacements par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres établissements</li> </ul>

## Equipements et réseaux

Dans le cadre de l'opération d'aménagement, les équipements de desserte et de réseaux seront réalisés au fur et à mesure de la livraison des programmes immobiliers.

### ARTICLE 1AUF8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Les parcelles en drapeau sont interdites.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aucun accès privatif direct sur la RD35 n'est possible. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

#### 2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain.

## **ARTICLE 1AUFGI9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

### **1/Alimentation en eau potable**

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

### **2/Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction ou installation qui a accès aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;

- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

### ***Eaux pluviales***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Tous les dispositifs de gestion des eaux pluviales décrits ci-après pourront être mutualisés entre plusieurs parcelles dans le cadre de l'opération.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

#### Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de stockage et de restitution à raison de 15l/sec/ha.

#### Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

### **4/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux

réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

## **6/Ordures ménagères**

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex.

A ce titre, des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés et des objets encombrants doivent être prévus dans les nouvelles constructions d'habitat collectif :

- 1 conteneur semi-enterré/conteneur enterré pour la collecte des ordures ménagères résiduelles pour 30 logements ;
- 1 point vert de 3 conteneurs semi-enterrés ou enterrés (verre, plastique, papier) pour la collecte du tri pour 100 logements ;
- 1 emplacement sur un espace enherbé permettant la pose d'un équipement collectif pour le compostage des biodéchets.

## **Dispositions applicables à la zone 1AUA**

### **PRÉAMBULE**

La zone 1AUA correspond aux zones d'activités économiques. Elle se décline en 3 secteurs :

- **1AUAm (Activités mixte)** : Il s'agit de zones d'activités économiques mixtes et qui peuvent accueillir des activités économiques diverses. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : 1AUAm1 qui permet l'accueil de commerces d'importance et 1AUAm2 où seuls les commerces de proximité sont autorisés.
- **1AUAc (Activités commerciales)** : Il s'agit de zones d'activités commerciales.
- **1AUAA (Activités artisanale)** : Il s'agit de zones d'activités artisanales.

La zone 1AUA est couverte par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les espaces touchés par le PPR et/ou par le PEB sont soumis au règlement desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, le règlement du PPR ou du PEB s'applique.

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE 1AUA1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

**Dans l'ensemble des secteurs :**

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les habitations ;
- les exploitations agricoles et forestières.

**Secteur 1AUAm :**

Sont interdites en sus les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les cinémas ;
- les hébergements hôteliers et touristiques.

Sont autorisés sous conditions au sein du sous-secteur 1AUAm2 :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de détail d'une surface inférieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la restauration d'une surface inférieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la réhabilitation des activités autorisées sous conditions d'une surface supérieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Secteur 1AUAc :**

Sont interdites en sus les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- le commerce de gros.

### **Secteur 1AUAA :**

Sont interdites en sus les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les cinémas ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les centres de congrès et d'exposition ;
- les bureaux ;
- les équipements sportifs ;
- les salles d'art et de spectacle ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Sont autorisés sous conditions :

- les industries d'une surface inférieure à 500m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les entrepôts d'une surface inférieure à 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- le commerce de gros d'une surface inférieure à 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de détail d'une surface inférieure à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la restauration d'une surface inférieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE 1AU2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous condition :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).

## **ARTICLE 1UA3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### **1/ Mixité sociale**

Non réglementé

## **2/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementé

# **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

## **ARTICLE 1AUA4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul compris entre 3 et 15m.

#### ***Règles particulières à tous les secteurs :***

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en limite ou en recul. En cas de recul les constructions doivent être implantées à une distance au minimum égale à la hauteur à l'égout du toit divisée par deux ( $H/2$ ) avec un recul minimum de 4m.

Une implantation différente peut être admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ***Règles particulières :***

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementé

### **4/ Emprise au sol**

**Secteur 1AUAm :**

L'emprise au sol minimale des constructions est de 20 % de la superficie de l'unité foncière.

**Secteur 1AUa :**

L'emprise au sol minimale des constructions est de 25 % de la superficie de l'unité foncière.

**Secteur 1AUc :**

L'emprise au sol minimale des constructions est de 40% de la superficie de l'unité foncière.

**5/ Hauteur**

**Secteur 1AUm :**

La hauteur à l'égout du toit maximale autorisée est de 14m. La hauteur totale maximale autorisée est de 16m.

**Secteur 1AUc :**

La hauteur totale maximale autorisée est de 14m.

**Secteur 1AUa :**

La hauteur à l'égout du toit maximale autorisée est de 10m. La hauteur totale maximale autorisée est de 12m.

**Dans l'ensemble des secteurs :**

Une hauteur différente peut être admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes géométriques simples.

Les parcelles en drapeau sont interdites.

**2/ Adaptation au terrain naturel**

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

Au-delà, la hauteur des remblais et déblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais rendus nécessaires pour la réalisation de stationnements souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès.

### **3/ Aspects des constructions**

#### ***Bâtiments :***

##### **Secteur 1AUAc :**

Les bâtiments à destination d'artisanat et de commerce de détails de plus de 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher devront obligatoirement être sur plusieurs niveaux de commerces.

#### ***Façades***

Les façades de grande longueur (supérieure à 30m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les façades commerciales avoisinantes.

#### ***Matériaux et couleurs***

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural de la zone d'activités. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

#### ***Toitures***

##### **Toiture à pente :**

Non réglementé.

##### **Toiture terrasse :**

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses de plus de 25m<sup>2</sup> est obligatoire.

#### ***Autres éléments***

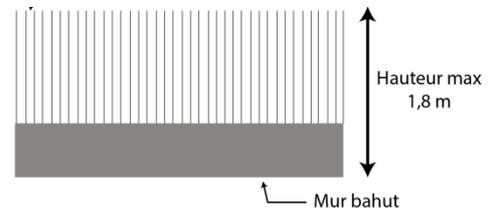
Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

Pour tout nouveau programme, les boîtes aux lettres doivent être regroupées et intégrées à un dispositif de clôture. Cette règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens.

#### 4/ Clôtures

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif. Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins...) est interdit.

Les nouvelles clôtures doivent être uniquement composées d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 1m.



Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

#### 5/Performance énergétique

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ou via une surélévation du toit ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale.

Les nouvelles constructions et l'ensemble des bâtiments existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Les projets présentant une surface de plancher supérieure à 5000m<sup>2</sup> devront comprendre 20% de bâtiments à énergie positive (normes RT2020).

Une alimentation minimale en énergies renouvelables de 40% est requise pour les zones commerciales (1AUAc).

## **ARTICLE 1AUA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de pleine terre et de biotope (CBS)**

#### **Secteurs 1AUAm et 1AUaA :**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 20% et 35 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 35 % et 50 % de l'unité foncière	Au moins 15 % de l'unité foncière
Supérieur à 50% de l'unité foncière	Non règlementé de l'unité foncière

Le coefficient de biotope est fixé à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.

#### **Secteur 1AUAc :**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière
Supérieur à 60% de l'unité foncière	Non règlementé

Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière.

### **2/Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

### 3/ Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<p>Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site (abris de jardin...) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées.</p> <p>Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ;</p> <p>Leur suppression doit être justifiée et entraîne l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.</p>
<b>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers</b>		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.</p> <p>Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.</p>
<b>Pelouses sèches</b>		<p>Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.</p>
<b>Zones humides</b>		<p>Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous.</p> <p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>- tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> <li>- les aménagements visant à réduire le risque inondation</li> </ul>

Catégories	Représentation	Prescriptions
		<p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.</p>

### **ARTICLE 1AUA7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

#### **Pour le stationnement automobile :**

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement ne sont pas décomptées dans le nombre de place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 10%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions doivent prévoir :

- des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;
- 10% d'entre elles, au minimum, doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

80% de l'espace de stationnement en surface devra être réalisé avec un revêtement perméable.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activités de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessus.

#### **Pour le stationnement cycles :**

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément à la réglementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement des constructions de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher devront être couvertes.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	Place de stationnement en surface maximum : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Services avec accueil de clients	Place de stationnement en surface maximum : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Restauration	Place de stationnement en surface maximum : 1 place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles non motorisés et poussettes
	Hébergements hôtelier et touristiques	Place de stationnement en surface maximum : 1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m <sup>2</sup> par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m <sup>2</sup> par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher.  Dans les secteurs d'influence TCSP (inf. 400m) : 1 place par tranche entamée de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher, mais au maximum 1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher complète.	1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP avec 5m <sup>2</sup> minimum.
	Industrie	1 place minimum pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Entrepôt	1 place minimum pour 200m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
Equipements et services publics ou d'intérêt collectif		En fonction des besoins.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 Emplacements par classe pour les écoles primaires</li> <li>- 10 emplacements par classe pour les collèges ou lycées</li> <li>- 5 emplacements par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres établissements</li> </ul>

## Equipements et réseaux

### ARTICLE 1AUA8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Les parcelles en drapeau sont interdites.

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

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

## **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

## **ARTICLE 1AUA9 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

### **1/Alimentation en eau potable**

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

## **2/Assainissement**

### ***Eaux usées***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction ou installation qui a accès aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

### ***Eaux pluviales***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUiH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

#### Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUiH.

#### Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

#### Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, 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'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

### **4/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des constructions doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### **6/Ordures ménagères**

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

## **Dispositions applicables à la zone 1AUE**

### **PRÉAMBULE**

La zone 1AUE correspond aux secteurs d'équipements publics et d'intérêts collectifs.

Les espaces touchés par le PPR et/ou par le PEB sont soumis au règlement desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, le règlement du PPR ou du PEB s'applique.

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE 1AUE1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les logements ;
- les commerces et services ;
- les autres activités des secteurs tertiaires ou secondaires.

#### **ARTICLE 1AUE2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravanning ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous condition :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.).

#### **ARTICLE 1AUE3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

##### **1/ Mixité sociale**

Non réglementé.

## 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé

# Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## ARTICLE 1AUE4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum égal à la hauteur à l'égout du toit divisé par deux (H/2).

Une implantation différente peut être admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Règles particulières :**

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

### 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementé

### 4/ Emprise au sol

Non réglementé.

### 5/ Hauteur

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUE5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes géométriques simples.

### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais rendus nécessaire pour la réalisation de stationnements souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès.

### **3/ Aspects des constructions**

#### ***Façades***

Les façades de grande longueur (supérieur à 30m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti.

#### ***Matériaux et couleurs***

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

#### ***Toitures***

##### **Toiture à pente :**

Non réglementé.

##### **Toiture terrasse :**

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses de plus de 25m<sup>2</sup> est obligatoire.

### **Autres éléments**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

### **4/ Clôtures**

Non réglementé.

### **5/Performance énergétique**

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ou via une surélévation du toit ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale.

Le recours systématique aux énergies renouvelables est imposé pour les équipements neufs recevant du public.

Les performances énergétiques des équipements neufs recevant du public doivent être renforcées de 20% par rapport à la réglementation thermique de 2012 en besoin climatique (BBio) et en consommation maximale en énergie primaire annuelle (Cep).

Les nouvelles constructions et l'ensemble des bâtiments existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

## **ARTICLE 1AUE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de pleine terre et de biotope (CBS)**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 55 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière
Supérieur à 80% de l'unité foncière	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière.

## **2/Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

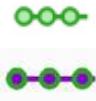
En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## **3/Les éléments de paysage**

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		<p>Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site (abris de jardin...) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		<p>Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées.</p> <p>Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ;</p> <p>Leur suppression doit être justifiée et entraîne l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.</p>
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques,		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>culturels et paysagers</b>		Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.  Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
<b>Pelouses sèches</b>		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.
<b>Zones humides</b>		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous.  Dans les secteurs de zones humides sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>- tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> Sont admis sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> <li>- les aménagements visant à réduire le risque inondation</li> </ul> Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.  En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.

#### **ARTICLE 1AUE7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

##### **Pour le stationnement automobile :**

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement ne sont pas décomptées dans le nombre de place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 10%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions doivent prévoir :

- des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;
- 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activités de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessus.

#### **Pour le stationnement cycles :**

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément à la réglementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

<p><b>Equipements et services publics ou d'intérêt collectif</b></p>	<p>En fonction des besoins</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 emplacements vélos par classe pour les écoles primaires</li> <li>- 10 emplacements vélos par classe pour les collèges ou lycées</li> <li>- 5 emplacements vélos par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres établissements</li> </ul>
--	--------------------------------	---

## Equipements et réseaux

### ARTICLE 1AUE8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Les parcelles en drapeau sont interdites.

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

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

#### 2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

## **ARTICLE 1AUE9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

### **1/Alimentation en eau potable**

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

### **2/Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction ou installation qui a accès aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit

par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;

- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

### ***Eaux pluviales***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

#### Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUIH.

#### Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

#### **4/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des constructions principales doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **6/Ordures ménagères**

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex.

## **Dispositions applicables à la zone 1AUT**

### **PRÉAMBULE**

La zone 1AUT correspond aux futurs secteurs touristiques à aménager.

Les espaces touchés par le PPR et/ou par le PEB sont soumis au règlement desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, le règlement du PPR ou du PEB s'applique.

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE 1AUT1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations ;
- le commerce de gros ;
- les autres activités du secteur tertiaire et secondaire.

Sont autorisés sous condition :

- l'artisanat et le commerce de détail d'une surface inférieure à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de détail d'une surface inférieure à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **ARTICLE 1AUT2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés et le stockage de véhicules de caravaning.

Sont autorisés sous condition :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;

- Les réhabilitations de construction situées en zone inondable, à condition que le projet soit conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

### **ARTICLE 1AUT3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

#### **1/ Mixité sociale**

Non réglementé.

#### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementé

### **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **ARTICLE 1AUT4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques**

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

#### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

#### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementé

#### **4/ Emprise au sol**

Non réglementé.

## 5/ Hauteur

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUT5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes géométriques simples.

#### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

Cette règle ne s'applique pas pour les déblais rendus nécessaire pour la réalisation de stationnements souterrains ou l'aménagement de rampes d'accès.

#### **3/ Aspects des constructions**

##### ***Façades***

Les façades de grande longueur (supérieur à 30m) devront être travaillées sur le plan architectural pour assurer son insertion qualitative dans le site et éviter l'effet de masse du bâti.

##### ***Ouvertures et systèmes d'occultation***

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

### **Matériaux et couleurs**

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural de la zone. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

### **Toitures**

#### **Toiture à pente :**

Non réglementé.

#### **Toiture terrasse :**

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses de plus de 25m<sup>2</sup> est obligatoire.

### **Autres éléments**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être peu visibles du domaine public et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

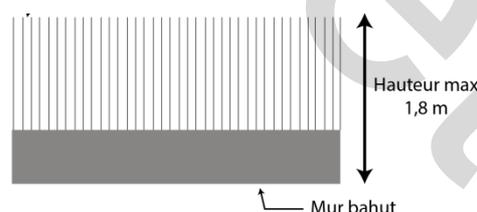
Pour tout nouveau programme, les boîtes aux lettres doivent être regroupées et intégrées à un dispositif de clôture. Cette règle ne s'applique pas au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens.

## **4/ Clôtures**

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif. Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins...) est interdit.

Les murs en pierre sèche ne peuvent être démolis.

Les nouvelles clôtures doivent être uniquement composées d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille/grillage de couleur sombre d'une hauteur totale (mur bahut et dispositif de clôture) de 1,8m maximum. Le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3.



Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

**Au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens** : les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures agricoles ou amovibles.

## **5/Patrimoine Bâti**

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments recensés.

## **6/Performance énergétique**

### ***Pour l'ensemble des secteurs***

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ou via une surélévation du toit ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale.

Les nouvelles constructions et l'ensemble des bâtiments existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les sorties murales liées aux dispositifs de chauffage au bois ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions et devront être disposées sur les façades les moins visibles de l'espace public. Les sorties en toiture devront soit réutiliser les conduits et souches de cheminée existantes lorsque cela est possible, soit être maçonnées et enduites s'il est nécessaire d'en créer une nouvelle.

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sur les bâtiments à caractère patrimoniaux doit privilégier la non perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de

vue remarquables. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d'une intégration paysagère optimale.

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture doivent être installés près de l'égout, en un seul tenant et sans découpe.

## **ARTICLE 1AUT6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de pleine terre et de biotope (CBS)**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes :

<b>Emprise au sol du projet</b>	<b>Coefficient de pleine terre</b>
Jusqu'à 20 % de l'unité foncière	Au moins 55 % de l'unité foncière
Entre 20% et 40 % de l'unité foncière	Au moins 45 % de l'unité foncière
Entre 40 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 25 % de l'unité foncière
Entre 60% et 80 % de l'unité foncière	Au moins 10 % de l'unité foncière
Supérieur à 80% de l'unité foncière	Non réglementé

Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière.

### **2/Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUiH à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

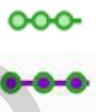
Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

### 3/Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<p>Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site (abris de jardin...) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
<b>Ripisylves à préserver pour des motifs</b>		<p>Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées.</p> <p>Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation sont interdites, exception faite</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
écologiques et paysagers		des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ;  Leur suppression doit être justifiée et entraîne l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.  Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.  Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.
Zones humides		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous.  Dans les secteurs de zones humides sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>- tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> Sont admis sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> <li>- les aménagements visant à réduire le risque inondation</li> </ul> Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.  En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note

Catégories	Représentation	Prescriptions
		technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.
<b>Bâtiments remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs</b>		<i>Cf. § Patrimoine bâti dans l'art 1AUT5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis

### **ARTICLE 1AUT7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

#### **Pour le stationnement automobile :**

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel.

Les places accessibles par d'autres places de stationnement ne sont pas décomptées dans le nombre de place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres et ne peuvent dépasser 10%. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions doivent prévoir :

- des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;

- 10% d'entre elles, au minimum doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique avec une puissance minimale de 7,4kW (conformément à l'article R.111-14-2 du code de la construction) ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 10 places de stationnement au maximum intégrant un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

#### **Pour le stationnement cycles :**

Un ou plusieurs espaces communs couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément à la réglementation. Ils doivent se situer en rez-de-chaussée et être accessibles facilement depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment.

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Pour les commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, la totalité des places de stationnement vélo pourront être aménagées en extérieur. Les places de stationnement des constructions de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher devront être couvertes.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles non motorisés et poussettes
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerces de détail	Place de stationnement en surface maximum : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1,5 m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.
	Services avec accueil de clients	Place de stationnement en surface maximum : 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Restauration	Place de stationnement en surface maximum : 1 place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles non motorisés et poussettes
	Hébergements hôtelier et touristiques	Place de stationnement en surface maximum : 1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m <sup>2</sup> par chambre jusqu'à 10 chambres Au-delà de 10 chambres, 0,5m <sup>2</sup> par chambre supplémentaire.

## Equipements et réseaux

### ARTICLE 1AUT8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Concernant les parcelles en drapeau, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière.

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

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

#### 2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

## **ARTICLE 1AUT9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

### **1/Alimentation en eau potable**

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

### **2/Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction ou installation qui a accès aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit

par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;

- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

### ***Eaux pluviales***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUIH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries n'est imposé hormis s'il s'agit d'un garage, d'une station essence, d'une déchetterie ou d'une autre installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

#### Récupération des eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales en provenance des nouvelles constructions et des nouvelles surfaces imperméabilisées est réglementé avec une obligation de rétention à la parcelle suivant les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au PLUIH.

#### Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

#### Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, 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'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

#### **4/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des constructions doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **6/Ordures ménagères**

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences du Règlement Intercommunal de Collecte des Déchets Ménagers et Assimilés du Pays de Gex.

## **Dispositions applicables à la zone 2AU**

### **PRÉAMBULE**

**La zone 2AU** : est une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate du sol. Elle est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme et peut être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU. Trois secteurs sont intégrés au zonage :

- 2AUE pour une vocation future d'équipement ;
- 2AUA pour une vocation future d'activité ;
- 2AUT pour une vocation future de valorisation touristique.

**Les espaces touchés par le PPR et/ou par le PEB sont soumis au règlement desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, le règlement du PPR ou du PEB s'applique.**

### **Usage des sols et destination des constructions**

#### **ARTICLE 2AU1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

Sont interdits toutes destinations et sous-destinations.

#### **ARTICLE 2AU2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Sont autorisées sous conditions :

- L'aménagement des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone ;
- les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les clôtures et les accès.

#### **ARTICLE 2AU3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

##### **1/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementée.

##### **2/ Mixité sociale**

Non réglementée.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagères

### ARTICLE 2AU4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

### ARTICLE 2AU5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires seront de formes simples.

#### 2/ Clôtures

Les nouvelles clôtures mises en œuvre doivent être composées :

- d'un simple grillage ou un treillis soudé et maillage rigidifié de couleur sombre ;
- et / ou des haies vives d'essences locales diversifiées (voir liste en annexe).

Lorsqu'ils existent, les murs et murets de pierres apparentes seront préservés.

La hauteur totale des nouvelles clôtures est limitée à 1,8 m.

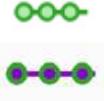
**Au sein des communes de Mijoux, Lelex et Chezery-Forens** : les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures agricoles ou amovibles.

### ARTICLE 2AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Catégories	Représentation	Prescriptions
		<p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<p><b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b></p>		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site (abris de jardin...) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
<p><b>Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers</b></p>		<p>Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées.</p> <p>Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ;</p> <p>Leur suppression doit être justifiée et entraîne l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.</p>
<p><b>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers</b></p>		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.</p> <p>Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Pelouses sèches</b>		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enrichissement à la fermeture du milieu.
<b>Zones humides</b>		<p>Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous.</p> <p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>- tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> <li>- les aménagements visant à réduire le risque inondation</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.</p>

#### **ARTICLE 2AU7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Non réglementées.

### **Equipements et réseaux**

#### **ARTICLE 2AU8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementée.

**ARTICLE 2AU9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

Non règlementés.

dossier arrêté

**TITRE III :**  
**DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES**  
**AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)**

## Dispositions applicables à la zone A

### PRÉAMBULE

La zone A correspond aux secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme). L'objectif de cette zone est de protéger l'activité agricole du secteur. La création de nouveaux logements est interdite, excepté, sous conditions, lorsqu'ils sont nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole.

La zone A comprend 2 secteurs :

- **A (Agricole)** : il s'agit des espaces agricoles où le développement des exploitations agricoles est permis afin d'assurer la pérennisation de l'activité agricole.
- **Ap (Agricole protégée)** : l'occupation du sol est agricole mais pour des raisons de préservation du paysage, de protection des continuités écologiques et de la proximité des réservoirs de biodiversité, l'agriculture y est protégée et les constructions strictement encadrées.

Les espaces touchés par le PPR et/ou par le PEB sont soumis au règlement desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, le règlement du PPR ou du PEB s'applique.

### Usage des sols et destination des constructions

#### ARTICLE A1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

##### Pour l'ensemble des secteurs

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- Commerces et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salles d'art et de spectacles ;
- Equipements sportifs ;
- Autres équipements recevant du public.

Sont autorisées sous conditions :

- La construction de piscine dans une limite de 40m<sup>2</sup> de surface totale (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris).
- La réhabilitation d'habitations existantes. La surface de plancher totale après travaux ne doit pas dépasser 120m<sup>2</sup>.
- Les extensions des bâtiments d'habitation dans la limite d'une extension à partir de l'approbation du PLUiH et dans le prolongement de l'habitat préexistant pour les bâtis d'une

surface minimale d'emprise au sol avant extension de 50m<sup>2</sup>. La surface de plancher totale après travaux ne doit pas dépasser 120m<sup>2</sup>.

- Les locaux et ouvrages techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les bâtiments identifiés dans le règlement graphique, dès lors qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et/ou qu'ils se situent à proximité d'une zone urbanisée et que la nouvelle destination ne compromet pas l'exploitation agricole, le changement de destination est autorisé pour des vocations de logements, sous réserve d'acceptation, par l'autorité compétente, des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière.

Au sein des faisceaux routiers identifiés au plan de zonage, les nouvelles constructions à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif sont interdites, quelle que soit leur destination.

#### **Secteur A :**

Sont autorisées sous conditions :

- La construction d'un logement quand il est nécessaire aux besoins de l'exploitation. Le nombre de logement est limité à un par exploitation hormis pour les exploitations sous forme sociétaire où il est possible de construire deux logements. La surface de plancher de chaque logement ne doit pas dépasser 120 m<sup>2</sup>.
- La construction d'annexes sur la même unité foncière que les constructions à usage d'habitation existantes (à condition que ces dernières soient situées en zone A). Le nombre d'annexes est limité à deux maximum par unité foncière. La surface totale d'annexes est limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes doivent s'implanter à une distance maximale de 10m autour de l'habitation principale.

#### **Secteur Ap :**

Sont interdites les constructions nouvelles à la vocation suivante :

- Habitation.

Sont autorisées sous conditions :

- La construction d'installations agricoles et forestière à condition qu'elles soient démontables et que l'aménagement soit réversibles et dans la limite d'une superficie de 25m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 3 m.
- La construction d'annexes sur la même unité foncière que les constructions à usage d'habitation existantes (à condition que ces dernières soient situées en zone Ap). Le nombre d'annexes est limité à deux maximum par unité foncière. La surface totale d'annexes est limitée à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes doivent s'implanter à une distance maximale de 10m autour de l'habitation principale.

### **Dispositions spécifiques aux STECAL :**

Dans les secteurs de taille et de capacités limitées identifiés au règlement graphique, seules sont autorisées :

Pour le STECAL n°1, seuls sont autorisés les Exploitation agricoles ou forestières - exploitations agricoles dans une limite totale cumulée de 4000m<sup>2</sup> de surface de plancher. La hauteur des constructions est limitée à 12m.

Pour les STECAL n°2 et n°3 (cette dernière est également en partie en zone N) seules sont autorisées les aires d'accueil des gens du voyage. Dans ce cadre sont permises la réhabilitation des constructions existantes ainsi que les constructions et installations nouvelles nécessaires au logement des gens du voyage d'une surface de plancher maximum de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 6m à l'égout du toit.

Pour le STECAL n°9, seuls sont autorisés les Equipements d'intérêt collectif et services publics - salle d'art et de spectacles dans une limite totale cumulée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher. La hauteur des constructions est limitée à 4m.

Pour le STECAL n°10, seuls sont autorisés les Equipements d'intérêt collectif et services publics - autres équipements recevant du public. La hauteur des constructions doit être au maximum de 5m et la surface de plancher ne doit pas excéder 60m<sup>2</sup>.

Pour le STECAL n°11, seule est autorisée l'évolution de l'activité existante pour une extension de hangar de 240m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et une hauteur de 5m et la réalisation d'un nouveau hangar dans une limite de 300m<sup>2</sup> de plancher maximum et une hauteur de 7m.

Pour le STECAL n°15, aucune évolution de l'existant n'est autorisée.

Pour le STECAL n°19 (également en partie en zone N), seules sont autorisés les bâtiments à destination « Autre activités des secteurs secondaires ou tertiaires » dans une limite totale cumulée en zone A et N de 4000m<sup>2</sup> de surface de plancher. La hauteur des constructions ne peut excéder 10m de hauteur totale.

### **ARTICLE A2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières et celles citées ci-dessous ;

Sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas de troubles anormaux de voisinage :

*Pour l'ensemble des secteurs :*

- L'extension ou la transformation des bâtiments techniques, bâtiments de transformations artisanales de productions agricoles et des installations classées pour la protection de l'environnement liés à l'exploitation agricole, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;

- Les réhabilitations de construction situées en zone à risque d'inondation faible, à condition que le projet soit conçu de façon à assurer la transparence hydraulique et à minimiser la vulnérabilité par rapport aux inondations ;
- La reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.

*Pour le secteur A :*

- Les bâtiments techniques nécessaires aux exploitations agricoles disposant d'une autorisation d'exploiter ;
- Les bâtiments de transformations artisanales de productions agricoles dès lors qu'ils concourent à la mise en valeur de la zone agricole et qu'ils sont le complément direct d'une exploitation agricole existante ;
- Les constructions rattachées à une exploitation agricole concourant à la mise en valeur des productions locales dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, accueil pédagogique, ferme auberge) dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire et à condition qu'elles soient implantées en continuité d'un bâti existant et dans une limite maximum de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les installations et dépôts classés à caractère agricole. Les bâtiments d'élevage relevant de la législation sur les installations classées au sens du Code de l'Environnement et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles doivent être implantés à une distance au moins égale à 100 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLUiH ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.). Par ailleurs, elles devront être implantées à une distance au moins égale à 100 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLUiH.

### **ARTICLE A3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

#### **1/ Mixité sociale**

Non réglementée.

#### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

# Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## ARTICLE A4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des voies départementales.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des autres voies publiques ou privées.

L'extension d'une construction existante doit se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

#### ***Règles particulières :***

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions autonomes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m.

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de 5m minimum par rapport aux limites séparatives ;
- soit en limite séparative si la hauteur de la construction est inférieure ou égale à 3m à l'égout du toit sur limite ou si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin.

Les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

#### ***Règles particulières :***

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

Les nouveaux logements des exploitants doivent s'implanter à une distance maximale de 50 m par rapports aux bâtiments agricoles.

Afin de limiter les potentielles nuisances, les bâtiments agricoles doivent s'implanter à au moins 100 mètres par rapport aux limites de zones urbaines ou à urbaniser identifiées dans les documents graphiques.

Les piscines doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m.

### **3/ Emprise au sol**

Non réglementé.

### **4/ Hauteur**

La hauteur à l'égout du toit maximale des bâtiments est fixée à 9m. La hauteur totale maximale est fixée à 12m au faîtage. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages, locaux et installations techniques d'intérêt collectif ou de services publics.

La hauteur maximale des hangars de séchage est fixée à 15 mètres au faîtage et à 10 mètres à l'égout du toit.

La hauteur à l'égout du toit maximale des silos (grains et fourrage) est fixée à 20m.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Les extensions des constructions existantes doivent s'effectuer dans la limite de la hauteur de ladite construction sauf si la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée. Dans ce cas la hauteur maximale autorisée s'applique.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes à l'habitation est fixée à 3,5m.

### **ARTICLE A5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 1/ Adaptation au terrain naturel

### ***Mouvements de terres liés à l'implantation des constructions :***

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

La hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

### ***Autres mouvements de terres :***

Liés aux besoins de fonctionnement d'une exploitation agricole :

Non réglementé

## 2/ Aspects des constructions

### ***Constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :***

Les constructions projetées doivent présenter une compacité et une simplicité de volumes.

La composition des façades et le choix des matériaux doivent être soignés et adaptés afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement.

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 15 %. La toiture doit impérativement être à pan(s). Elle doit de préférence comporter 2 pans, sauf contrainte technique qui imposera un seul pan.

Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

Les couleurs neutres ou mêlées de gris doivent être privilégiées. Les teintes claires doivent être évitées pour les bâtiments de grande taille.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.

### ***Autres constructions :***

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

### ***Volumes***

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes sauf nécessité technique.

### ***Ouvertures et systèmes d'occultation***

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

### ***Matériaux et couleurs***

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment, conformément à la palette chromatique définie. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants et ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

### ***Toitures***

Les formes et teintes employées doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.

La toiture doit impérativement être à pan(s). Elle doit de préférence comporter 2 pans, mais le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification des volumes et de l'allègement de la composition des façades : la toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.

### ***Autres éléments***

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) doivent être peu visibles du domaine public et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

## **3/ Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires et seules les clôtures perméables pour la petite et moyenne faune sont autorisées, exception faite des clôtures des périmètres immédiats de captage d'eau potable. Dans ce cadre, les clôtures mises en œuvre seront constituées par :

- un simple grillage ou un treillis soudé et maillage rigidifié de couleur sombre ;
- et / ou des haies vives d'essences locales diversifiées (voir liste en annexe).

La hauteur totale des nouvelles clôtures est limitée à 2 m.

Les murs et murets en pierres apparentes sont à préserver pour leur caractère patrimonial et paysager.

A proximité des cours d'eau et fossé, aucune clôture ne doit être installée près des berges afin de maintenir la fonction de corridor des abords des voies d'eau et le risque d'embâcles en cas de crue.

Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins...) est interdit.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage.

#### **4/Performance énergétique**

##### *Pour l'ensemble des secteurs*

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation des bâtiments à vocation d'habitation, les dérogations aux règles relatives au gabarit sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité de l'aspect des constructions fixés dans l'article 2, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'effectuer par l'extérieur ou via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm.

Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sur les bâtiments à caractère patrimoniaux doit privilégier la non perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d'une intégration paysagère optimale.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

La distance entre les limites parcellaires et l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie individuelle doit être d'au moins 10m.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Les dispositifs de production hydroélectrique, de type microcentrale, sont autorisés sous réserve de maintenir la continuité écologique des cours d'eau et de prioriser l'implantation au niveau d'aménagements (seuils) préexistants.

*Pour le secteur A*

Dans le cadre de nouvelles constructions à vocation d'habitation, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme.

Les nouvelles constructions et l'ensemble des bâtiments existants situés dans le périmètre du réseau de chaleur classé devront s'y raccorder.

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions neuves ou extension faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS, sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment ne dépasse pas une consommation énergétique supérieure à 220kWh/m<sup>2</sup>/an. Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation de dispositifs de méthanisation est autorisée sous condition que le capital soit à au moins 50% d'origine agricole ou en provenance des déchets verts des collectivités.

Le site d'implantation d'un projet de méthanisation doit avoir un accès aisé et se situer à au moins 100 mètres d'habitations occupés par des tiers.

L'implantation de champs photovoltaïques n'est autorisée que sur les terres agricoles non stratégiques présentant un faible enjeu agronomique et écologique. Aussi, elle est conditionnée par une étude du potentiel agronomique des espaces concernés.

Les projets présentant une surface de plancher supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> doivent comprendre au moins 20% de bâtiments à énergie positive.

## **5/ Patrimoine Bâti :**

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments recensés.

## **ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de Biotope (CBS)**

Non règlementé.

### **2/Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale ou être plantés. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale dans les dispositions générales) et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre. La plantation de haies mono-spécifiques est interdite.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs...), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en cohérence et en harmonie avec l'environnement dans lequel ils s'inscrivent. Ils doivent être réalisés avec des matériaux et revêtements perméables.

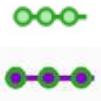
La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

### 3/ Les éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<p>Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
<b>Secteurs paysagers à protéger pour</b>		Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

Catégories	Représentation	Prescriptions
des motifs écologiques et paysagers		<ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site (abris de jardin...) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol 3,50m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		<p>Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées.</p> <p>Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ;</p> <p>Leur suppression doit être justifiée et entraîne l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.</p>
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques, culturels et paysagers		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.</p> <p>Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.</p>
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enrichissement à la fermeture du milieu.
Zones humides		<p>Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles sont a priori inconstructibles et répondent à la réglementation édictée ci-dessous.</p> <p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits :</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>- tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> <li>- les aménagements visant à réduire le risque inondation</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.</p>
<b>Bâtiments remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs</b>		<p><i>Cf. § Patrimoine bâti dans l'art A5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i></p> <p>L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis</p>

#### **ARTICLE A7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

Les espaces de stationnements devront impérativement rester perméables pour limiter le ruissellement des eaux pluviales. Ces espaces devront être végétalisés afin de favoriser leur intégration dans l'environnement.

Pour les activités de commerce ou d'hébergement, il est imposé trois places de stationnement par exploitation dans le terrain d'assiette du projet.

## **Equipements et réseaux**

### **ARTICLE A8 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1/ Conditions d'accès aux voies**

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et forestières et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles et/ou forestiers. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 m.

#### **2/ Voirie**

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

### **ARTICLE A9 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

#### **1/Alimentation en eau potable**

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

## **2/Assainissement**

### ***Eaux usées***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction ou installation générant des eaux domestiques qui a accès aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;
- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement. Dans ce cadre, les eaux de siphon de sous-sol ou de garage devront être rejetées via le réseau d'assainissement des eaux usées ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.
- 

### **Eaux pluviales**

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLUiH, auquel il convient de se référer pour tout aménagement.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

### Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) avec néanmoins une tolérance pour les bâtiments agricoles dont les cuves de récupération pourront se situer à l'extérieur des bâtiments sous réserve d'une bonne intégration paysagère de celle-ci.

### Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...). En conséquence, toute construction neuve doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales si nécessaire et possible.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

### Cas particulier des piscines :

Les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, en dehors des périodes de pluies intenses et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant. Les eaux de traitement/lavage des filtres devront être déversées dans le réseau d'eaux usées.

## **3/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

## **4/ Télécommunication**

Le raccordement au réseau de télécommunication doit être obligatoirement enterré

## **5/Ordures ménagères**

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères

## Dispositions applicables à la zone N

### PRÉAMBULE

La zone naturelle comprend 4 secteurs :

- **La zone N** (naturelle) est une zone de protection des espaces naturels. Elle comprend les massifs boisés et forêts alluviales du Rhône ainsi que les espaces naturels préservés et non aménagés présents en zone urbaine. Elle prend également en compte le pastoralisme et les exploitations forestières et assure le maintien et le développement de ces activités.
- **La zone Np** (naturelle protégée) est une zone de protection stricte qui vise à conserver le caractère naturel des lieux, pour des raisons d'exposition aux risques, d'enjeu de paysage ou de préservation de la biodiversité. Elle comprend les réservoirs de biodiversité, les zones boisées et bocagères d'intérêt majeur ainsi que les corridors écologiques.
- **La zone Nc** (carrière) correspond aux carrières et comprend les bâtiments d'extractions ainsi que la zone d'emprise définie par l'autorisation préfectorale. Cette zone inclue également les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) et les bâtiments associés.
- **La zone Ni** (loisirs) correspond aux espaces de loisirs et comprend les campings, les bases de loisirs, les parcs et jardins publics de plus de 5000m<sup>2</sup>. Elle comprend également les domaines skiables (emprise des pistes et des remontées mécaniques) ainsi que les secteurs d'alpages hors période hivernale présents sur les domaines skiables. Il s'agit d'y concilier les enjeux liés à la préservation de la biodiversité avec la pérennisation de l'activité. *Les parties construites ou à construire des hippodromes, golfs et domaines skiables sont classées en zone UT.*

**Les espaces touchés par le PPR et/ou par le PEB sont soumis au règlement desdits documents annexés au PLUiH. En cas de conflit avec le règlement du PLUiH, le règlement du PPR ou du PEB s'applique.**

## Usage des sols et destination des constructions

### ARTICLE N1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

#### Secteur N

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- Habitation
- Commerces et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salles d'art et de spectacles ;
- Equipements sportifs ;
- Autres équipements recevant du public.

Sont autorisées sous conditions :

- La construction d'installations agricoles et forestière à condition qu'ils soient démontables et réversibles et dans la limite d'une superficie de 25m<sup>2</sup> ;
- La construction de piscine dans une limite de 40m<sup>2</sup> de surface totale bassin, plage, margelle et éléments techniques compris) ;
- La réhabilitation d'habitations existantes devra se faire strictement dans l'emprise du bâtiment préexistant ;
- Les extensions des bâtiments d'habitation dans la limite d'une extension à partir de l'approbation du PLUiH et dans le prolongement de l'habitat préexistant pour les bâtis d'une surface minimale d'emprise au sol avant extension de 50m<sup>2</sup>. Elles doivent se faire dans une limite de 20% de la surface de plancher existante. La surface de plancher totale après travaux ne doit pas dépasser 120m<sup>2</sup> ;
- La construction d'annexes sur la même unité foncière que les constructions à usage d'habitation existantes (à condition que ces dernières soient situées en zone N). Le nombre d'annexes est limité à deux maximums par unité foncière. La surface totale d'annexes est limitée à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes doivent s'implanter à une distance maximale de 10m autour de l'habitation principale ;
- Les locaux et ouvrages techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les bâtiments identifiés dans le règlement graphique, dès lors qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et/ou qu'ils se situent à proximité d'une zone urbanisée, le changement de destination est autorisé pour des vocations de logements, hormis pour le site dit de la « Scierie » à Cessy où la seule destination autorisée est « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » à condition ne pas générer de nuisances. Les changements de destination ne peuvent s'opérer que, sous réserve d'acceptation par l'autorité compétente, des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière.

Au sein des faisceaux routiers identifiés au plan de zonage, les nouvelles constructions à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif sont interdites, quelle que soit leur destination.

#### **Secteur Np :**

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- Habitation ;
- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerces et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salles d'art et de spectacles ;
- Equipements sportifs ;
- Autres équipements recevant du public.

Sont autorisées sous conditions :

- La construction de piscine dans une limite de 40m<sup>2</sup> de surface totale (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris) ;
- La réhabilitation d'habitations et de chalets d'alpage à vocation agricole devra se faire strictement dans l'emprise du bâtiment préexistant ;
- Les extensions des bâtiments d'habitation dans la limite d'une extension à partir de l'approbation du PLUiH et dans le prolongement de l'habitat préexistant pour les bâtis d'une surface minimale d'emprise au sol avant extension de 50m<sup>2</sup>. Elles doivent se faire dans une limite de 10% de la surface de plancher existante. La surface de plancher totale après travaux ne doit pas dépasser 100m<sup>2</sup> ;
- Les extensions des chalets d'alpage à vocation agricole dans une limite d'une extension et dans le prolongement de l'existant. L'extension est limitée à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
- La construction d'annexes sur la même unité foncière que les constructions à usage d'habitation existantes (à condition que ces dernières soient situées en zone N). Le nombre d'annexes est limité à deux maximums par unité foncière. La surface totale d'annexes est limitée à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes doivent s'implanter à une distance maximale de 10m autour de l'habitation principale ;
- Les locaux et ouvrages techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraîchère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les bâtiments identifiés dans le règlement graphique, dès lors qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et/ou qu'ils se situent à proximité d'une zone urbanisée, le changement de destination est autorisé pour des vocations de logements, sous réserve d'acceptation, par l'autorité compétente, des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière

#### **Secteur NI :**

Sont interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- Habitation ;
- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Cinéma ;
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Sont autorisées sous conditions :

- La construction de piscine dans une limite de 40m<sup>2</sup> de surface totale (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris) ;
- La réhabilitation d'habitations existantes. La surface de plancher totale après travaux ne doit pas dépasser 120m<sup>2</sup> ;

- La réhabilitation de chalets d'alpage à vocation agricole devra se faire strictement dans l'emprise du bâtiment préexistant ;
- Les extensions des bâtiments d'habitation dans la limite d'une extension à partir de l'approbation du PLUiH et dans le prolongement de l'habitat préexistant pour les bâtis d'une surface minimale d'emprise au sol avant extension de 50m<sup>2</sup>. Elles doivent se faire dans une limite de 20% de la surface de plancher existante. La surface de plancher totale après travaux ne doit pas dépasser 120m<sup>2</sup> ;
- Les extensions des chalets d'alpage à vocation agricole dans une limite d'une extension et dans le prolongement de l'existant. L'extension est limitée à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
- La construction d'annexes sur la même unité foncière que les constructions à usage d'habitation existantes (à condition que ces dernières soient situées en zone N). Le nombre d'annexes est limité à deux maximums par unité foncière. La surface totale d'annexes est limitée à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes doivent s'implanter à une distance maximale de 10m autour de l'habitation principale ;
- L'implantation de commerces de détail et restauration nécessaires à l'activité de loisirs dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'un par base de loisirs ou camping ;
- Les aménagements nécessaires au fonctionnement de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs tels que les hébergements insolites dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dans une limite de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée ;
- La construction d'équipements sportifs et autres équipements recevant du public dès lors qu'ils sont nécessaires aux activités touristiques et de loisirs sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, pastorale, forestière et la qualité paysagère et écologique des sites ;
- Les locaux et ouvrages techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraîchère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les bâtiments identifiés dans le règlement graphique, dès lors qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et/ou qu'ils se situent à proximité d'une zone urbanisée, le changement de destination est autorisé pour des vocations de logements, hormis pour le site de la Ferme du Clergeat à Ferney-Voltaire où, en sus du logement, les destinations de restauration ou d'hébergements autres qu'hôtels et terrains de camping sont également autorisées. Les changements de destination ne peuvent s'opérer que, sous réserve d'acceptation par l'autorité compétente, des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière.

#### **Secteur Nc :**

Seules sont autorisées les constructions, travaux, ouvrages, installations ou outillages à destination de carrières ou d'ISDI ; sont en outre admis les constructions, travaux, ouvrages ou installations complémentaires ou liés à l'activité principale pendant la durée d'exploitation, sous réserve :

- de ne pas dégrader notablement ni de détruire des voies ouvertes à la circulation publique,
- d'un réaménagement dans le respect de la zone de la vocation de la zone, à l'issue de l'exploitation.

#### **Dispositions spécifiques aux STECAL :**

Dans les secteurs de taille et de capacités limitées identifiés au règlement graphique, seules sont autorisées :

Pour les STECAL n°3 (dont une partie se situe également en zone N), 13, 14 et 4 seules sont autorisées les aires d'accueil des gens du voyage. Dans ce cadre sont permises la réhabilitation des constructions existantes ainsi que les constructions et installations nouvelles nécessaires au logement des gens du voyage d'une surface de plancher maximum de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 6m à l'égout du toit.

Pour le STECAL n°5, seuls sont autorisés les Equipement d'intérêt collectif et services publics - Autres équipements recevant du public et les Commerces et activité de services – restauration dans une limite totale cumulée de 700m<sup>2</sup> de surface de plancher. La hauteur des constructions doit être inférieure ou égale au bâtiment de l'hippodrome.

Pour le STECAL n°6, seuls sont autorisés les Equipement d'intérêt collectif et services publics - Autres équipements recevant du public et les Commerces et activité de services – restauration dans une limite totale cumulée de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher. La hauteur des constructions doit être identique à l'existant.

Pour le STECAL n°7 et n°18, seuls sont autorisés les Commerces et activité de services – restauration. La hauteur des constructions doit être identique à l'existant et la surface de plancher ne doit pas excéder 100m<sup>2</sup> pour le STECAL n°7 et 50m<sup>2</sup> pour le STECAL n°18.

Pour le STECAL n°8, seuls sont autorisés les entrepôts d'une surface de plancher inférieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale de 6m maximum.

Pour le STECAL n°16, est autorisée la construction d'une seule habitation à vocation de logement dans une limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher. La hauteur à l'égout du toit est de 7m et la hauteur totale de 9m.

Pour le STECAL n°17, seule est autorisée l'évolution de l'habitation existante pour la réalisation d'une annexe dans une limite de 70m<sup>2</sup> de plancher maximum et une hauteur identique à l'existant.

Pour le STECAL n°19 (également en zone A), seuls sont autorisés les bâtiments à destination « Autre activités des secteurs secondaires ou tertiaires » dans une limite totale cumulée en zone N et A de 4000m<sup>2</sup> de surface de plancher. La hauteur des constructions ne peut excéder 10m de hauteur totale.

#### **ARTICLE N2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles citées ci-dessous.

Sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas un trouble anormal du voisinage :

- Les aménagements visant à réduire le risque inondation ;
- Les aménagements visant à assurer ou à rétablir les continuités écologiques ;

- Les aménagements visant à restaurer le fonctionnement morfo-dynamique des cours d'eau ;
- Les réhabilitations de construction situées en zone à risque d'inondation faible, à condition que le projet soit conçu de façon à maintenir la transparence hydraulique et à minimiser la vulnérabilité par rapport aux inondations ;
- La reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité ;
- La valorisation des espaces naturels pour des activités de loisirs et de découverte à condition que ces aménagements ne remettent pas en cause la qualité écologique et/ou paysagère des sites concernés.

**Au sein des zones N :**

- Les occupations du sol nécessaires au fonctionnement des exploitations forestières.

**Au sein des zones Nc :**

- L'extraction des minerais et de sable, à condition d'une intégration paysagère de l'activité puis d'une renaturation, d'une réhabilitation et d'une mise en sécurité du site lors de l'arrêt de l'exploitation ;
- Le stockage de matériaux, à condition d'une intégration paysagère de l'activité puis d'une renaturation, d'une réhabilitation et d'une mise en sécurité du site lors de l'arrêt de l'exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris classés ICPE), ne mettant pas en cause la vocation de la zone.

**Au sein des zones NI :**

- Les activités liées à l'accueil du public en lien avec les campings ;
- Les activités liées à l'accueil du public et nécessaires au tourisme de montagne ;
- Les petits commerces et petites restaurations liés et nécessaires à l'activité de loisirs dans une limite de un par activité de loisirs ;
- L'extension ou la transformation des bâtiments d'accueil du public et des équipements sportifs et de tourisme 4 saisons ;
- Les aires d'accueil de gens du voyage.

**ARTICLE N3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**1/ Mixité sociale**

Non réglementée.

**2/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementée.

# Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## ARTICLE N4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques**

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

Les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

#### **Secteur Nc**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des voies départementales et autres voies publiques ou privées.

#### **Secteurs N et NI**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des voies départementales et autres voies publiques ou privées.

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Le recul par rapport aux sommets des berges de cours d'eau est de 10m minimum.

Un recul de 10m devra être maintenu de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée. Seuls les aménagements en lien avec les mobilités douces sont autorisés dans cette bande de recul.

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal de ces espaces figurent dans les articles N5 (clôtures) et N6 (qualité des espaces libres).

Les STECAL sont soumis aux mêmes règles d'implantation.

#### **Secteurs N et NI**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.

L'extension d'une construction existante doit se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les piscines doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives

#### **Secteur Nc**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.

### **3/ Emprise au sol**

*Cf. article N1*

### **4/ Hauteur**

#### **Secteurs N, NI**

La hauteur totale maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit. La hauteur totale maximale est fixée à 9m au faîtage.

Les extensions des constructions existantes doivent s'effectuer dans la limite de la hauteur de ladite construction sauf si la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée. Dans ce cas la hauteur maximale autorisée s'applique.

La hauteur à l'égout du toit maximale des bâtiments forestiers est fixée à 10m et à 3m pour les bâtiments agricoles.

#### **Secteur Np**

La hauteur totale maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit. La hauteur totale maximale est fixée à 9m au faîtage.

Les extensions des constructions existantes doivent s'effectuer dans la limite de la hauteur de ladite construction sauf si la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée. Dans ce cas la hauteur maximale autorisée s'applique.

#### **Secteur Nc**

La hauteur totale maximale des bâtiments liés à l'extraction de matériaux est fixée à 12m à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

### **ARTICLE N5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **1/ Mouvements de terres**

##### **Secteur N, NI et Np**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

La hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;

- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

## **2/ Aspects des constructions**

Les constructions, y compris les annexes, par leur situation, architecture, dimensions ou aspect extérieur doivent être compatibles avec le respect des perspectives, ainsi qu'avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les travaux sur bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale d'origine. Les extensions doivent être réalisées dans le respect de l'aspect extérieur et de la volumétrie de base (harmonie des hauteurs, gabarits et couleurs).

Par ailleurs :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ; tout point de la dalle du rez-de-chaussée des constructions ou de leurs annexes ne devra pas se trouver à plus de 0,5 m au-dessus du terrain naturel ;
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les différentes parties d'un bâtiment à une construction principale et de ses extensions doivent être traitées d'une façon homogène ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique, ou télécommunication doivent être dissimulés.
- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés en toiture.

### **Volumes**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### **Matériaux et couleurs**

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment, conformément à la palette chromatique définie. Les teintes trop vives sont à éviter. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

### **Ouvertures et systèmes d'occultation**

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et s'intégrer dans le bâti environnant.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

### **Toitures**

Les formes et teintes employées doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.

La toiture doit impérativement être à pan(s). Elle doit de préférence comporter 2 pans, mais le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification des volumes et de l'allègement de la composition des façades : la toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constituée d'un seul pan.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.

### **Autres éléments**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) doivent être peu visibles du domaine public et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

## **3/ Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires et seules les clôtures perméables pour la petite et moyenne faune sont autorisées, exception faite des périmètres immédiats de captage d'eau potable. Dans ce cadre, les clôtures mises en œuvre seront constituées par :

- un simple grillage ou un treillis soudé et maillage rigidifié de couleur sombre doublé d'une haie vive d'essences locales diversifiées ;
- et / ou des haies vives d'essences locales diversifiées (voir liste dans les définitions).

La hauteur totale des nouvelles clôtures est limitée à 1,5 m.

Les murs et murets en pierres apparentes sont à préserver pour leur caractère patrimonial et paysager.

Les portails doivent s'intégrer à la construction en termes de couleur et de matériaux.

A proximité des cours d'eau et fossés, aucune clôture ne doit être installée près des berges afin de maintenir la fonction de corridor des abords des voies d'eau et limiter le risque d'embâcles en cas de crue.

Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins...) est interdit.

## **4/Performance énergétique**

Les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.

### **Secteurs N, Np et NI**

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation des bâtiments à vocation d'habitation, les dérogations aux règles relatives au gabarit sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité de l'aspect des constructions fixés dans l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'effectuer par l'extérieur ou via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm.

Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

La pose de capteurs solaires thermique et/ou photovoltaïques sur les bâtiments à caractère patrimonial doit privilégier la non perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d'une intégration paysagère optimale.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2m).

La distance entre les limites parcellaires et l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie individuelle doit être d'au moins 10m.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Les dispositifs de production hydroélectrique, de type microcentrale, sont autorisés sous réserve de maintenir la continuité écologique des cours d'eau et de prioriser l'implantation au niveau d'aménagements (seuils) préexistants.

## **5/Patrimoine bâti**

Les éléments de patrimoine sont soumis à permis de démolir. L'ensemble des modifications sur ces éléments sont soumis à minima à déclaration préalable (L.151-19 du code de l'urbanisme). Les règles de l'OAP patrimoniale s'imposent aux bâtiments recensés.

## **ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de Biotope (CBS)**

Non règlementé.

### **2/Qualité des espaces libres**

#### **Secteurs N, Np et NI**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale ou être plantés. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf. palette végétale dans les dispositions générales) et à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre. La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs...), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif (mur acoustique) sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en cohérence et en harmonie avec l'environnement dans lequel ils s'inscrivent. Ils doivent être réalisés avec des matériaux et revêtements perméables.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

### **Secteur Nc**

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. A défaut, elles seront remplacées par des plantations au moins équivalentes en quantité et en qualité.

Toutes constructions, tous aménagements, tous travaux ainsi que la composition des espaces libres et des plantations doivent être conçus pour favoriser la préservation des éléments de paysage à protéger repérés aux documents graphiques.

Tous aménagements, tous travaux ainsi que la composition des espaces libres et des plantations doivent être conçus pour favoriser les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

### **3/ Les éléments de paysage**

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		<p>Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.</p> <p>Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p>
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		<p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site (abris de jardin...) et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol 3,50m de hauteur à l'égout.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p>
Ripisylves à préserver pour des motifs écologiques et paysagers		<p>Les ripisylves inscrites au règlement graphique sont protégées.</p> <p>Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation sont interdites, exception faite des ouvrages d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration écologique et paysagère ;</p> <p>Leur suppression doit être justifiée et entraîne l'obligation de replanter des arbres composés d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques.</p>
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au règlement graphique sont à conserver sauf en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
écologiques, culturels et paysagers		Des ouvertures ponctuelles peuvent être réalisées dans les haies agricoles pour permettre le passage des engins agricoles.  Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres d'essences variées, locales, adaptées au site et à feuilles caduques doivent être replantés.
Pelouses sèches		Des mesures de gestion devront être mise en place afin de limiter l'enfrichement à la fermeture du milieu.
Zones humides		Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles répondent à la réglementation édictée ci-dessous.  Dans les secteurs de zones humides sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;</li> <li>- tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.</li> </ul> Sont admis sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment.</li> <li>- les aménagements visant à réduire le risque inondation</li> </ul> Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.  En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 Juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.
Bâtiments remarquables, ensembles urbains d'intérêt muret, calvaire et lavoirs		<i>Cf. § Patrimoine bâti dans l'art A5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>  L'OAP patrimoniale s'applique sur les secteurs bâtis

## **ARTICLE N7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

### **Secteurs N, Np et NI**

En zones naturelles, les espaces de stationnements devront impérativement rester perméables pour limiter le ruissellement des eaux pluviales. Ces espaces devront être végétalisés afin de les intégrer dans leur environnement. Au-delà de 500 m<sup>2</sup>, un dispositif de traitement des eaux de ruissellement devra être mis en place pour limiter les pollutions.

### **Secteur Nc**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

L'aire de manœuvre poids lourds livraison doit être prévue sur la parcelle.

## **Equipements et réseaux**

## **ARTICLE N8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations envisagées doivent être compatibles avec la capacité de la voirie existante qui les dessert.

Les nouvelles voiries devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies.
- quelle que soit leur(s) fonction(s), être conçues, dans leur tracé, emprise et traitement, afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations forestières et limiter leur impact visuel, notamment par la prise en compte de la topographie.

### **2/ Accès aux voies**

Les accès débouchant sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale.

Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain existant sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 m.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter à la topographie, au niveau des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

### **3/ Mobilité douce**

L'enrobée des pistes cyclables de type voie verte devra être un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE N9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION**

### **1/Alimentation en eau potable**

Les dispositions relatives à la distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte.

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

### **2/Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Les principes généraux sont les suivants :

- toute construction ou installation générant des eaux domestiques qui a accès aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ;
- L'exonération d'obligation de raccordement au réseau public d'eaux usées est possible sur autorisation express et dans les conditions fixées par le règlement du service de

l'assainissement collectif. La difficulté du raccordement est examinée en comparant le coût des travaux de raccordement à ceux d'une installation d'assainissement non collectif conforme ;

- sous certaines conditions et après autorisation préalable de la collectivité du service public de l'assainissement collectif, les eaux usées autres que domestiques peuvent être rejetées dans les réseaux d'assainissement. Dans ce cadre, les eaux de siphon de sous-sol ou de garage devront être rejetées via le réseau d'assainissement des eaux usées ;
- quel que soit le système d'assainissement retenu, la mise en séparatif des réseaux privés par le propriétaire est exigible jusqu'en limite de propriété ;
- tout défaut de conformité expose les propriétaires du réseau privé ou du dispositif d'assainissement individuel aux pénalités prévues par le règlement du service de l'assainissement collectif ;
- conformément au Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du réseau de collecte auquel ces immeubles doivent être raccordés, sont astreints à verser une participation financière (PFAC) à acquitter en plus du coût du branchement pour tenir compte de l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire.

### ***Eaux pluviales***

#### Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments.

#### Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer à l'ambiance paysagère et naturelle. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

#### Cas particulier des piscines :

Les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, en dehors des périodes de pluies intenses et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant. Les eaux de traitement/lavage des filtres devront être déversées dans le réseau d'eaux usées

### **3/ Réseaux d'alimentation en énergie**

Le raccordement aux réseaux de distribution d'énergies des constructions nouvelles sera obligatoirement enterré.

Les emprises pour les transformateurs ou les locaux techniques devront être prévues et intégrées préférentiellement aux bâtiments.

Les coffrets techniques doivent être intégrés en limite du domaine public, dans le dispositif de clôture ou le bâtiment.

#### **4/ Télécommunication**

Le raccordement au réseau de télécommunication doit être obligatoirement enterré.

#### **5/Ordures ménagères**

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

dossier arrêt

dossiers

Pays de GEX **PLUIH**

RÈGLEMENT DU PLUIH DU PAYS DE GEX - ANNEXE

arrêté

dossier arrêt



dossier arrêté

La Communauté de Commune du Pays de Gex a souhaité se doter d'une charte chromatique. L'objectif est d'harmoniser la question de la couleur du bâti, en proposant un système chromatique, qui servira de base pour la prescription sur l'ensemble du territoire communal.

Notre territoire plutôt rural est de plus en plus concerné par des problématiques d'aménagement et de développement d'envergure métropolitaine. Il convient d'accompagner cette mutation en préservant la qualité environnemental et l'intégration du bâti.

Les mots clefs sont **HARMONISER - VALORISER - PROTÉGER**

Ayant choisi de préserver un ensemble de valeurs propres au Pays de Gex, ce système prend en compte les valeurs patrimoniales, environnementales, économiques, sociales et culturelles.

Ce nuancier a été réalisé à partir de relevés chromatiques des teintes des pierres et des terres locales. C'est à partir de cet échantillon complété des relevés de l'existant, dans les centres villages et dans les campagnes qu'a été définie la base du nuancier pour la Palette Globale (Façades murs, modénatures).

La Palette Ponctuelle ( menuiseries, volets, serrureries), qu'en à elle, s'appuie sur des tons traditionnels en Pays de Gex, enrichi de teintes plus contemporaines et sophistiquées et enfin, complétées par des références du Nuancier RAL.

Vous trouverez à suivre, les éléments de discernement pour vos choix d'harmonies. Il appartient à chacun d'entrer dans cette dynamique collective qui fédère et valorise notre environnement.

Pour une juste intégration du bâti dans le paysage il convient de prendre en compte deux niveaux de perception et de les satisfaire.

- . La vision lointaine ou Globale
- . La vision proche ou élémentaire

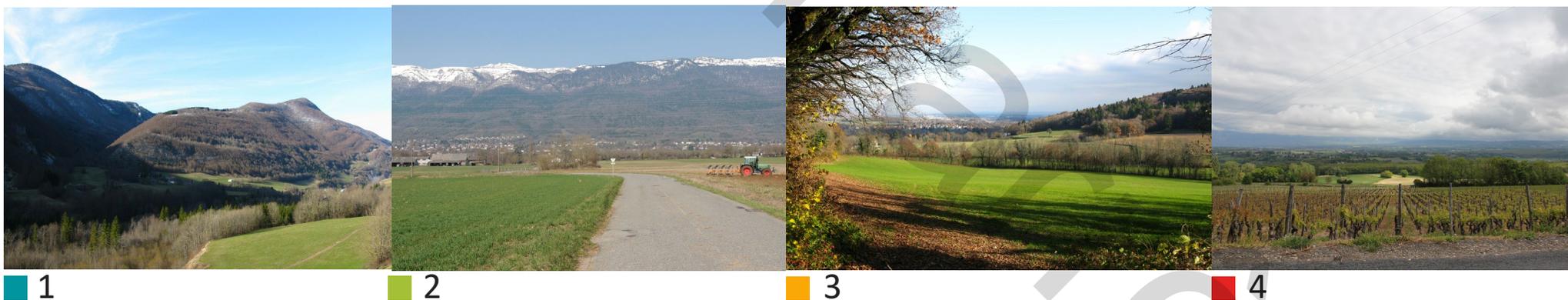
La Vision lointaine ou globale, c'est d'elle que dépend la qualité des couleurs du paysage. La perception de la couleur ne doit pas être forte et doit se fondre dans le paysage.

Dans le cas du Pays de Gex on identifie quatre entités paysagères:

- 1- **La Valserine** tout à fait différente du reste du Pays de Gex, emprunte des caractéristiques des paysages jurassiens. Le climat est plus froid et humide, le relief plus accidenté, la forêt descend jusque dans la vallée.
- 2 - **Le piémont des crêts**, s'accroche autour de la ligne des crêts des monts du Jura, avec un fort dénivelé, dans un cadre montagnard.
- 3 - **Le piémont de la Faucille**, bordé par les 3 autres unités allie piémont, plaines vallonnées et bocages
- 4 - **Les terrasses du Rhône**, encore largement cultivées et plantées de vergers et de vignes, connaissent un fort développement urbain

<http://carnets.s-pass.org/web/app.php/public/#visualisateur/2147>

La vision proche ou élémentaire met en valeur le détail, les matériaux comme les pierres, (base des constructions), et les structures du bâti. La lecture est plus détaillée et la couleur s'affirme davantage.

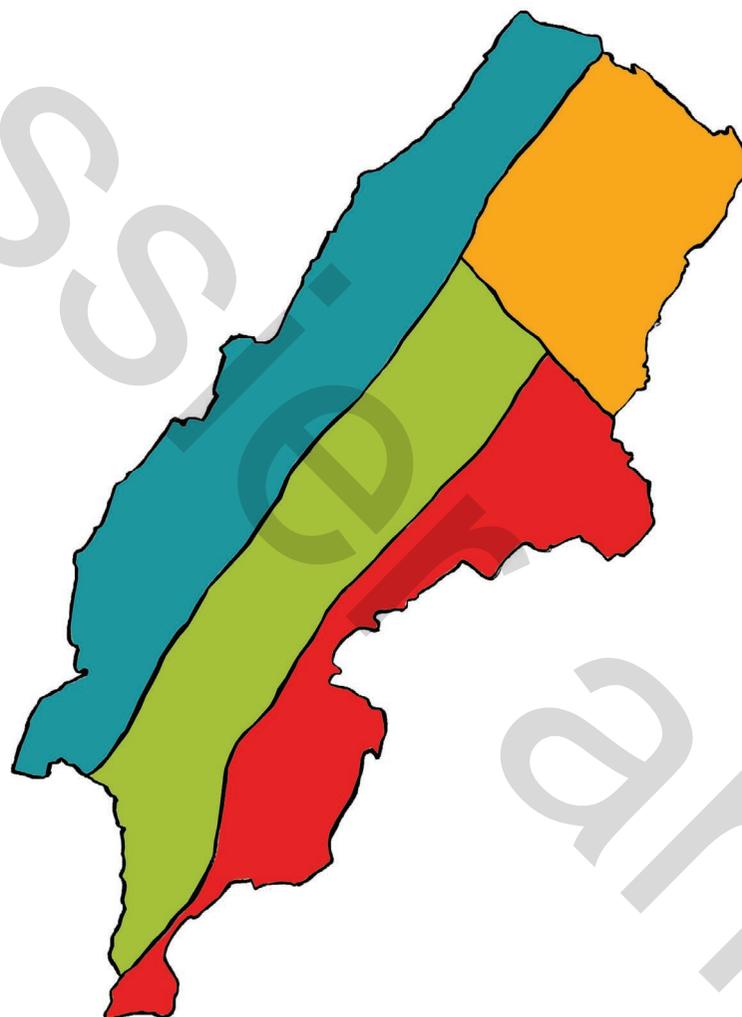


LA VALSERINE

Mijoux  
Lelex  
Chezery-Forens

LE PIEMONT DES CRÊTS

Echenevex  
Chevry  
Crozet  
Segny  
Thoiry  
St Jean de Gonville  
Péron  
Farges  
Colonges



LE PIEMONT DE LA FAUCILLE

Gex  
Vesancy  
Divonnes Les Bains  
Grilly  
Sauvergnny  
Versonnex  
Cessy

LES TERRASSES DU RHONE

Segny  
Ornex  
Ferney Voltaire  
Prevessins Moens  
St Genis Pouilly  
Challex  
Pougny  
Léaz

dossier arrêté

Pour satisfaire les deux niveaux de perception, il convient de prendre en compte les données environnementales, ainsi que le caractère des édifices. La plupart des couleurs du paysage sont considérées comme impermanentes, les saisons en modifient l'intensité lumineuse, et renouvellent la végétation. Ce sont donc les couleurs permanentes, couleurs des terres et pierres dans un premier temps et couleurs de l'architecture locale dans un second temps qui servent de socle commun aux quatre entités paysagères. En conséquences, ces couleurs s'intègrent sans difficultés dans le paysage. Il est important de conserver cette unité. Ce sont ces couleurs qui constituent le socle commun aux quatre entités. Elles apportent une harmonie chromatique à l'ensemble des façades, favorisant une perception globale harmo-



Echantillons de terres et sables du Pays de Gex



Echantillons de pierres du Pays de Gex



**ATTENTION** Les constructions sont en pierre dans le pays de GEX, cependant, dans un souci de protection, d'étanchéité et d'isolation, elles sont destinées à être enduites. Il convient de laisser la pierre apparente avec parcimonie et d'harmoniser l'enduit avec une des teintes de la pierre.

Il est important de tenir compte du type de pierre pour choisir le type d'enduit ou de joint. Les enduits sont initialement réservés à l'habitation des hommes, les façades à « pierre-vue » pour les étables, grange, pignon aveugle. L'enduit joue un rôle de protection, isolant le mur en moellons de l'humidité. La mise à nu d'une façade peut conduire à des désordres très importants



Galets et pierres tout venant recouverts d'enduit



Moellons enduit garnissant



Moellons et pierres taillées à jointement

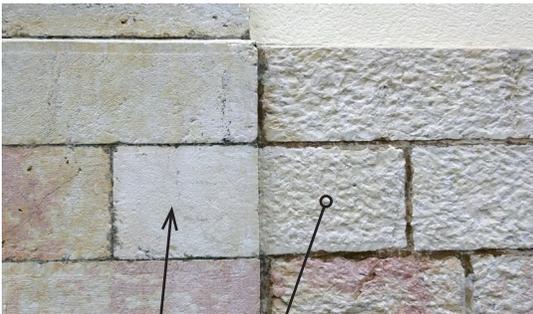


**PRECONISATIONS**

- 1) En cas de pierres apparentes l'enduit est assorti à la pierre, claire ou foncée, ou légèrement colorée.
- 2) Plus le mur est constitué de pierres tout venant, de moellons plus ou moins taillés ou de galets, plus l'enduit doit être garnissant

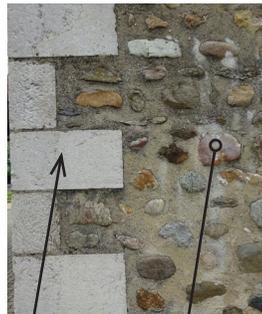
**ATTENTION.**

Il convient de bien identifier la pierre initialement prévue pour rester visible. En ce qui concerne les encadrements de baies ou les chaînes d'angle, si la pierre présente une épaisseur, alors l'enduit doit venir jusqu'à affleurement



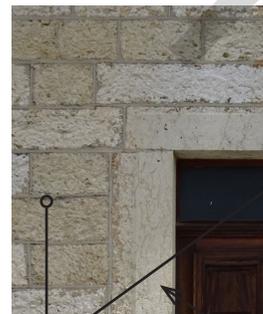
Pierre lisse visible

Pierre bouchardée à enduire



Pierre lisse visible

Galets tout venant à enduire



Pierre bouchardée à enduire



Pierre lisse visible

Un bâtiment fait partie d'un contexte, il est souhaitable pour une bonne intégration d'observer le paysage et les édifices proches, de tenir compte des dominantes, des valeurs et des ambiances chromatiques.

Un fort contraste caractérise l'architecture traditionnelle. Les façades sont de valeurs, moyen clair à moyen foncé, avec des menuiseries très foncées.

L'ensemble se décline en camaïeu de brun et gris plus ou moins chauds. Il est risqué d'utiliser des tons vifs, qui dans la perception de l'environnement seront agressifs. L'harmonie de camaïeu est la plus facile et la plus élégante, elle joue avec la valeur, et limite l'anarchie visuelle au privilège de l'harmonie générale. -



#### PRECONISATIONS

Quelques règles pour hiérarchiser ses choix:

- 1 - Tenir compte de l'environnement dans lequel le bâti s'insère, environnement naturel et teintes du bâti voisin
- 2 - Choix de la couleur de toiture même critère de choix. (En raison de leur co-visibilité, les toitures seront harmonisées avec les terres ou les pentes des Crêts.)
- 3- Choix de la couleur du fond de façade. Tenir compte du style, des éléments constructifs déjà présents, pierre, bois.
- 4 - Choix des menuiseries.
- 5- Choix des éléments spécifiques, bardage, modénature, serrurerie, sous face des toitures...

Les pétitionnaires devront ensuite choisir des équivalences dans des nuanciers de fabricants. Ce sont les références «fabricant» + la cotation du nuancier, qui seront indiquées sur le permis de construire.

## PRINCIPES GÉNÉRAUX LES COUVERTURES

La toiture est considérée comme la 5<sup>e</sup> façade. Souvent en co-visibilité avec les terres ou bien la ligne des crêts. Comme pour les autres éléments de choix la couleur s'appréciera au regard de l'environnement.



### PRECONISATIONS

- 1) Les toitures en tuiles sont d'aspect uni.
- 2) Les teintes terre cuite sont : Brun-rouge à rouge vieilli marron, gris ciment ou sur préconisation, gris ardoise.
- 3) les tuiles sont plates. (Mécanique plate ou écaille).

### ATTENTION

En Valserine, les toitures sont plus communément en tôle bac acier.  
Pour la tôle bac acier: les couleurs: zinc et orangé ne sont pas autorisées

## PRINCIPES GÉNÉRAUX

### PALETTE DES TOITURES ET BARDAGES

La toiture est considérée comme la 5<sup>e</sup> façade, elle est souvent en con-visibilité avec des éléments naturels, les terres ou bien la ligne des crêts. Comme pour les autres éléments de choix la couleur s'appréciera au regard de l'environnement. L'ardoise est autorisée dans certain cas. Il conviendra de consulter le service de l'urbanisme concerné

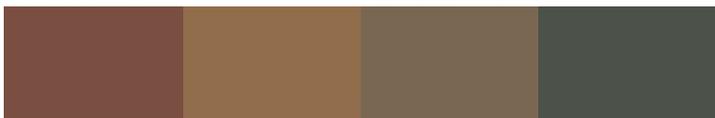
La nomenclature à reporter est la référence: **TG XX** (Toiture Générale) *et ou* **Ba XX** (Bac acier) *et ou* **BG XX** (Bardage bois General)

Voir en Mairie tableau des équivalences fabricants

### TOITURES EN TUILE DE TERRE CUITES



TG01 S 8005 Y80R  
TG02 S 6030 Y70R  
TG03 S 7020 Y70R



TG04 S 6020 Y70R  
TG05 S 5020 Y30R  
TG06 S 6010 Y10R  
TG07 RAL 7010

#### PRECONISATIONS

- 1 - L'ardoise est autorisée dans certain cas. Il conviendra de consulter le service de l'urbanisme concerné
- 2 - Les tôles Bac acier seront satin ou mat. Aspect brillant interdit
- 3 - Les bois naturels non traités sont autorisés

### BAC ACIER



Ba01 RAL 7022  
Ba02 RAL 7039

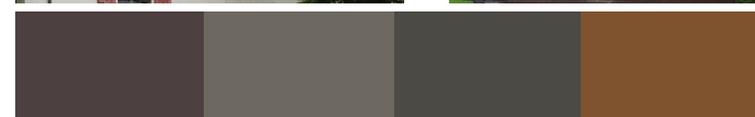


Ba03 RAL 8015  
Ba04 RAL 8004



Ba05 RAL 8012

### BARDAGE BOIS PEINT OU LAZURE



BG01 S 8005 Y80R  
BG02 RAL 7039  
BG03 RAL 7022  
BG04 RAL 8003



BG05 S 4020 Y30R  
BG06 Gris Rabas  
BG07 S 7010 G30Y  
BG08 S 5040 Y90R



BG09 RAL 8015  
BG09 RAL 8004  
BG10 RAL 8012  
BG11 S 5040 Y90R

La couleur se perçoit sur deux échelles, une lointaine, qui garantit la qualité des couleurs du paysage, une élémentaire qui offre une vision plus détaillée, permettant de discerner, matériaux, textures et compositions architecturales.

Le relief et la matière du support, vont influencer la valeur (luminosité) de la couleur. Il faudra en tenir compte au moment du choix des enduits. La couleur est très changeante suivant la peau de la façade et la lumière. Il convient de vérifier par un échantillonnage en pied de façade la couleur choisie. Cela permettra de la confronter sur différents horaires, à son environnement, et aux éléments conservés, type pierre. L'appréciation des couleurs et valeur se fait par contraste avec les autres éléments de la composition.

**ÉQUILIBRER LES VALEURS.** A distance, on perçoit en premier la valeur, avant la couleur. Une teinte trop claire crée un contraste paysager trop fort. Pour une juste harmonie il convient d'équilibrer les valeurs, en les répartissant sur la façade et les différents éléments qui la compose:

- Une valeur claire
- Une valeur moyenne
- Une valeur foncée



Fond de façade: foncé  
encadrement : clair  
volets: moyen



Fond de façade: moyen  
encadrement : clair  
volets: foncé



Fond de façade: clair  
encadrement : moyen  
volets: foncé

#### PRECONISATIONS

- 1 - Un enduit lisse réfléchit la lumière et fait percevoir la couleur plus claire et plus colorée (saturée) qu'un support rugueux et texturé.
- 2 - Les choix feront l'objet d'échantillons en grand format au moins 1m<sup>2</sup> bien avant le début des travaux. Ils seront réalisés à proximité des matériaux conservés, type pierres.
- 3- Les enduits talochés fins et grattés fin sont à privilégier.
- 4- Les enduits rustiques écrasés sont interdits
- 5- Le blanc est interdit

Les modénatures et chaînage d'angle sont liés au type d'architecture. Il ne faut pas systématiser les effets par des encadrements de largeur identique. Il faut se référer au style du bâtiment, à son environnement.

L'encadrement peut éventuellement être redessiné en peinture ou par un marquage lisse de l'enduit.

Encadrement non enduit et peint



Encadrement enduit et lissé



Encadrement en creux non enduit et peint



Encadrement enduit en relief et lissé



Pas d'encadrement



Encadrement à moulure



Encadrement pierre en relief



Encadrement brique décorative

**PRECONISATIONS**

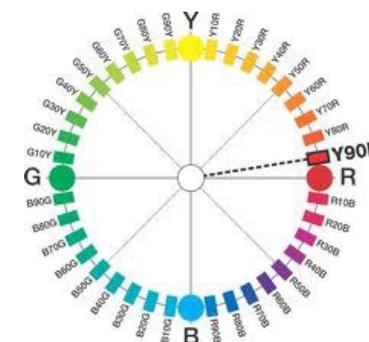
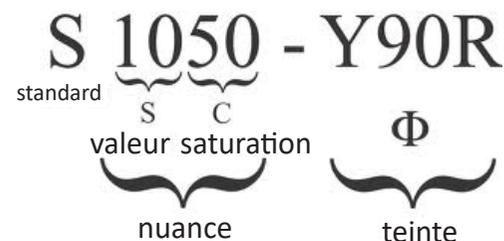


- 1- Par principe, un encadrement de fenêtre est rectiligne et ne doit en aucun cas suivre une forme aléatoire.
- 2- Lorsque l'encadrement est saillant, ou travaillé en moulure, l'enduit doit venir en affleurement.
- 3- La pierre claire n'est pas blanche et sa couleur doit être choisie dans le nuancier communal

**UNE COULEUR SE DÉFINIT AUTOUR DE TROIS COMPOSANTES:**

Les nuanciers communaux, seront identifiées dans le système de classification des couleurs du système NCS. Dans ce système une couleur est codée à partir de trois composantes:

- . La valeur (claire ou foncée)
- . La saturation ( vive ou grisée)
- . La teinte ( Le nom de la couleur)



**Points de repères:**

Le blanc à pour code S 0500-N, un gris très clair S 1500-N, un gris moyen, S 3000-N, jusqu'au noir qui a pour code S 9000-N.

**Les Nuanciers s'organisent autour de trois palettes**

- **La palette globale:** qui concerne les surfaces les plus importantes du bâti; fond de façade, murs, modénature, toiture. Elle déterminera la dominante chromatique.
- **La palette ponctuelle:** qui concerne les plus petites surfaces, menuiseries (portes, volets, fenêtres), bardages, serrureries. Elle concerne les éléments secondaires, qui viennent «ponctuer», enrichir et compléter la palette globale.
- **La palette toiture et bardage:** qui concerne les toitures en tuiles de terre cuite, les bardages bois et bac acier.

**PRECONISATIONS**

- 1) Une couleur ne se choisit jamais isolée, ou éloignée des teintes avec qui elle sera en contact. Pierre, voisinage, environnement...
- 2) Le blanc a un impact trop fort dans le paysage. Pas d'utilisation de blanc en façade.
- 3) Les tons en façade seront de moyen clair à moyen foncé.
- 2) Les tons les plus clairs sont à utiliser pour les modénatures, encadrements chaînes d'angle.
- 4) Les tons trop saturés sont proscrits en façade.

**ATTENTION**

Dans un nuancier une tonalité semble toujours plus foncée et moins vive que sur le mur.

L'harmonie à privilégier, est le camaïeu dans des tons naturels. Cette harmonie se fait avec une teinte en ton sur ton, se déclinant du clair au foncé.  
En zone urbaine il est possible d'utiliser des couleurs plus soutenues

1. Harmonie de camaïeu.



2. Harmonie de contraste.

2 couleurs opposées sur le cercle chromatique  
Orangé- (Gris bleuté)



3. Harmonie de nuances de vert à jaune

PRECONISATIONS

- 1- Choisir une harmonie entre, harmonie de camaïeux, harmonie de contraste, harmonie de nuances.
- 2- Repartir les valeurs (voir p7)
- 3- Le choix de la couleur des volets, menuiseries, serrureries, intervient après celle de la façade.

Les volets pourront:

- Être plus foncés ou plus clairs que la façade
- Se fondre dans la valeur de l'encadrement lorsqu'il existe
- Être plus saturés (ton plus vif) que la façade si elle est neutre, grisée
- Être moins saturés (ton plus gris) que la façade si elle est d'un ton soutenu

- 4- Les serrureries en premier plan: garde corps, bareaudage, sont de la couleur la plus foncée.



DIFFÉRENCIER LA PORTE D'ENTRÉE



PRECONISATIONS

1- La porte d'entrée a un rôle unique par rapport aux autres éléments de la façade, son traitement marquera cette différence.

2- Le blanc, et les tons clairs sont interdits pour les portes d'entrée

3- Sa valeur sera moyennement foncée à foncée, en bois vernis, ou métal, lasure, laque ou en peinture.

4- Sa couleur sera différente (en couleur ou en valeur) des volets.

Chaque entités paysagères à son nuancier.  
Se reporter à la carte page 5 pour identifier votre entité.  
Chaque nuanciers s'organisent autour de trois palettes.

- **La palette globale:** qui concerne les surfaces les plus importantes du bâti; fond de façade, mur, modénature. Elle déterminera la dominante chromatique.

- **La palette ponctuelle:** qui concerne les plus petites surfaces, menuiseries (portes, volets, fenêtres), bardages, serrureries. Elle concerne les éléments secondaires, qui viennent «ponctuer», enrichir et compléter la palette globale.

- **La palette toiture et bardage:** qui concerne les toitures en tuiles de terre cuite, les bardage bois et bac acier.

**Attention:**

*- Veuillez tenir compte du fait, que suivant l'écran ou l'impression, les couleurs représentées peuvent varier dans leur version originale! Nous vous recommandons de consulter en mairie le nuancier communal qui est le seul référent visuel.*

## PALETTE GLOBALE: FOND DE FAÇADE, MODENATURES, MURS.

### LA VALSERINE

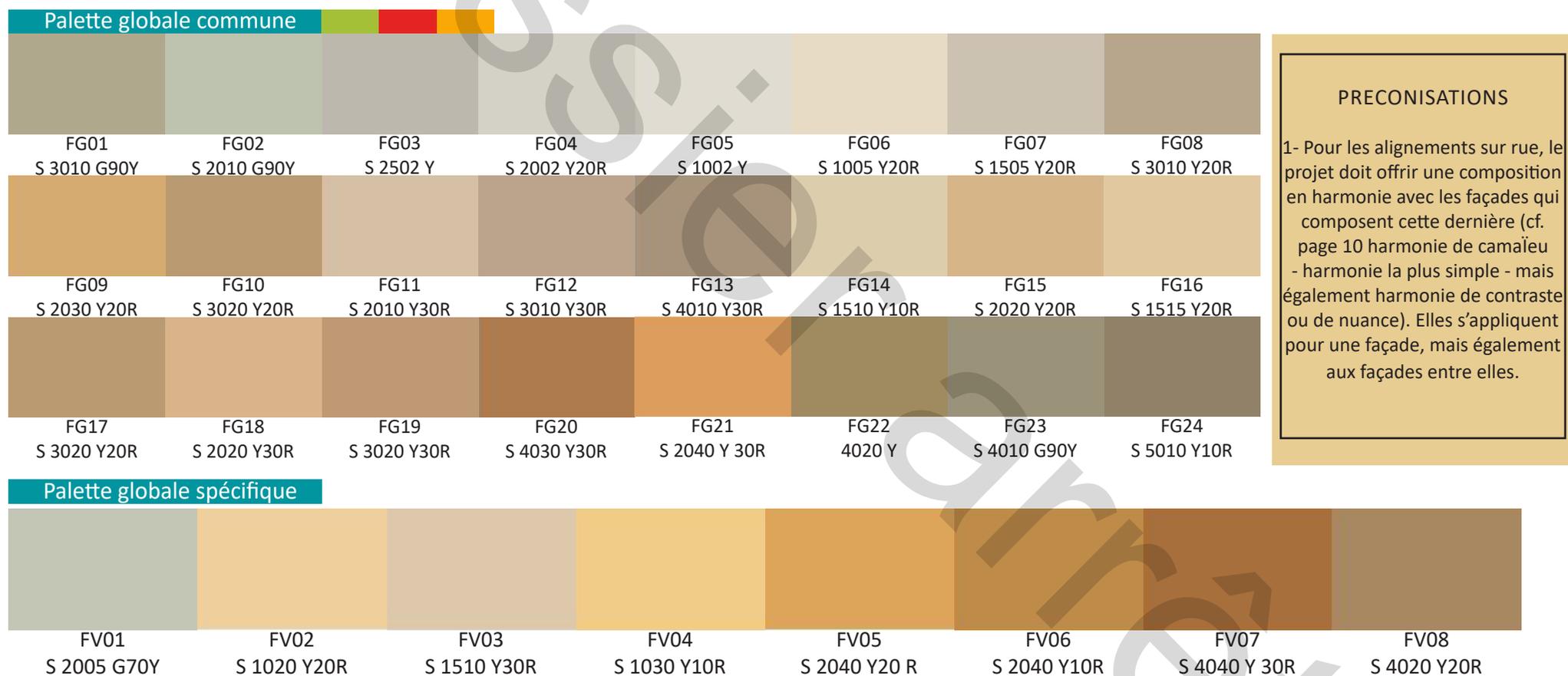
Le jura travailleur, plus montagnard voir rustique, son climat est rude.

Les palettes favoriseront une perception authentique rurale et naturelle. Le contraste des matériaux est marqué.

La palette globale naturelle, commune aux quatre entités, est renforcée par des tons plus chauds, caramel et quelques tons légèrement rosé en lien avec la brique d'encadrement.

Afin de se protéger de la rudesse du climat, l'enduit plutôt que la pierre vue, est recommandé pour ses propriétés isolantes

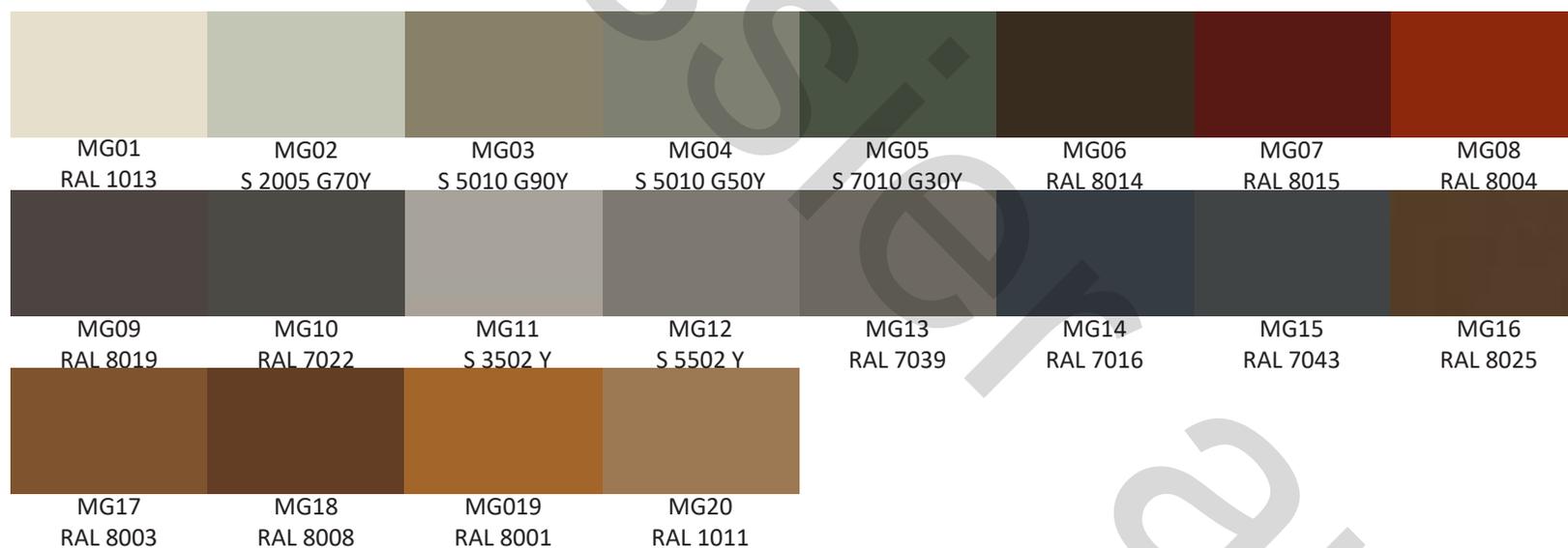
La nomenclature à reporter est la référence: **FG XX** (Façade Générale) ou **FV XX** (Façade Valserine) Voir en Mairie tableau des équivalences fabricants



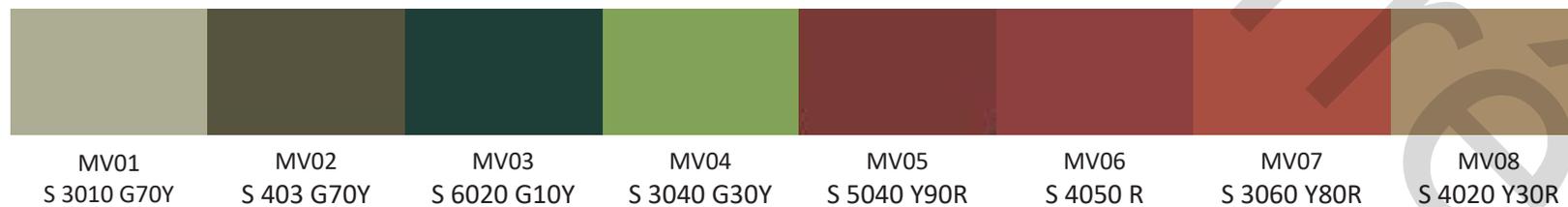
La palette ponctuelle commune aux quatre entités, est renforcée par des tons de vert et de rouge plus diversifiés.

La nomenclature à reporter est la référence: **MG XX** (Menuiserie Générale) ou **MV XX** (Menuiserie Valserine) Voir en Mairie tableau des équivalences fabricants

Palette ponctuelle commune



Palette ponctuelle spécifique



Un habitat homogène en centre ville avec un habitat plus diffus sur les flans de la montagne implique une excellente intégration dans le paysage. Assez proche de la Valserine en terme d'insertion paysagère. Le piémont des crêts doit cependant se différencier par une approche plus élaborée. Il est le reflet de l'image d'une ruralité plus sophistiquée, pouvant évoquer les charmes de la campagne pour un urbain.

Les couvertures sont en tuiles de terre cuites plates dans des tons allant du brun rouge au rouge foncé avec quelques gris possible, lorsque la toiture est en co-visibilité avec la ligne des crêts.

Les palettes favoriseront une perception authentique rurale et naturelle. Le contraste des matériaux est marqué.

La palette globale naturelle, commune aux quatre entités, est renforcée par des tons chauds légèrement plus saturés destinés aux zones urbaines.

La nomenclature à reporter est la référence: **FG XX** (Façade Générale) ou **FC XX** (Façade des Crêts) Voir en Mairie tableau des équivalences fabricants

Palette globale commune

FG01 S 3010 G90Y	FG02 S 2010 G90Y	FG03 S 2502 Y	FG04 S 2002 Y20R	FG05 S 1002 Y	FG06 S 1005 Y20R	FG07 S 1505 Y20R	FG08 S 3010 Y20R
FG09 S 2030 Y20R	FG10 S 3020 Y20R	FG11 S 2010 Y30R	FG12 S 3010 Y30R	FG13 S 4010 Y30R	FG14 S 1510 Y10R	FG15 S 2020 Y20R	FG16 S 1515 Y20R
FG17 S 3020 Y20R	FG18 S 2020 Y30R	FG19 S 3020 Y30R	FG20 S 4030 Y30R	FG21 S 2040 Y 30R	FG22 4020 Y	FG23 S 4010 G90Y	FG24 S 5010 Y10R

**PRECONISATIONS**

1- Pour les alignements sur rue, le projet doit offrir une composition en harmonie avec les façades qui composent cette dernière (cf. page 10 harmonie de camaïeu - harmonie la plus simple - mais également harmonie de contraste ou de nuance)Elles s'appliquent pour une façade, mais également aux façades entre elles.

2- La pierre pourra rester apparente dans certains cas. (voir p4)

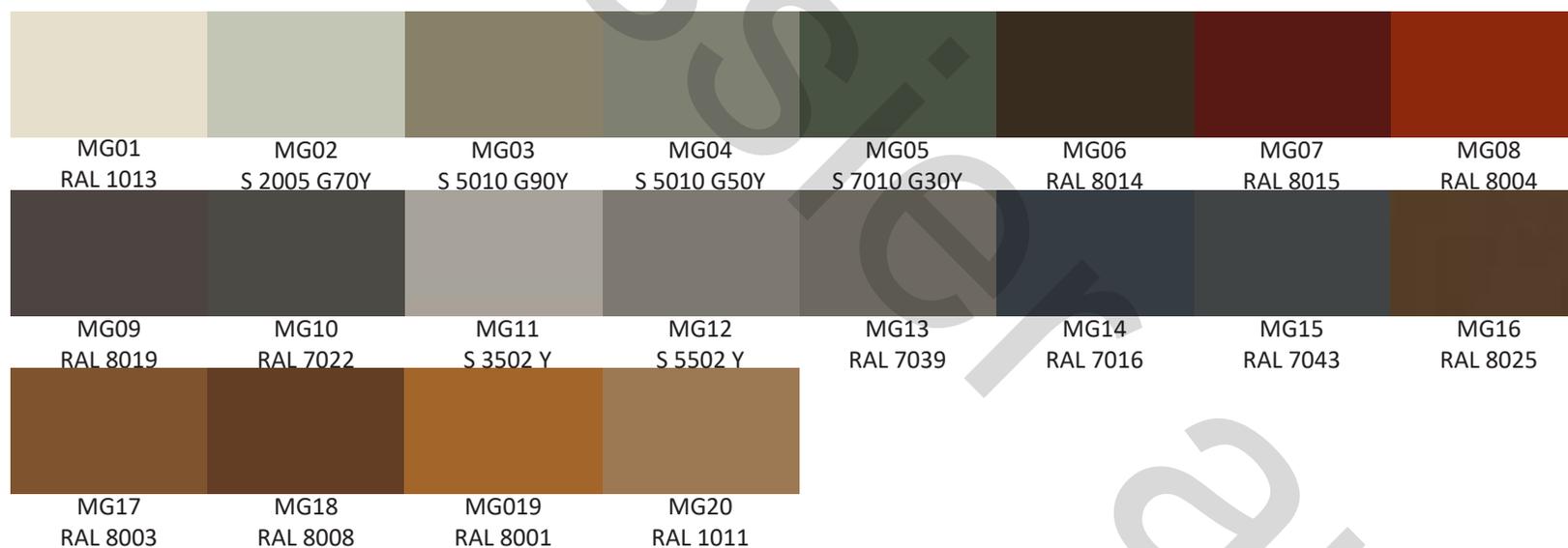
Palette globale spécifique

FC01 S 2005 G70Y	FC02 S 1005 Y30R	FC03 S 1020 Y20R	FC04 S 1510 Y30R	FC05 S 1030 Y10R	FC06 S 2040 Y20 R	FC07 S 3040 Y20R	FC08 S 2040 Y10R
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------	---------------------	---------------------

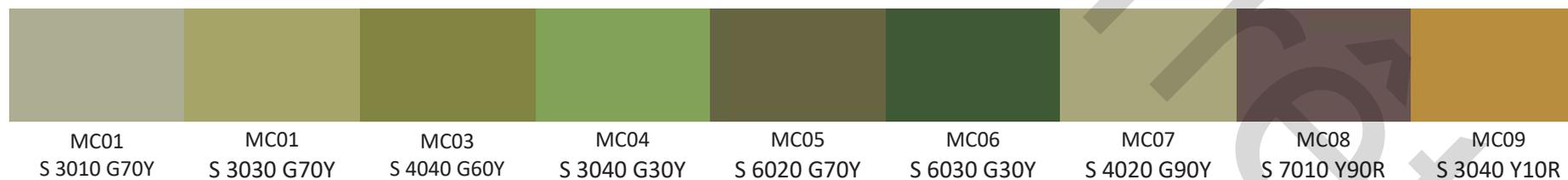
La palette ponctuelle commune aux quatre entités, est renforcée par des tons de vert plus sophistiqués

La nomenclature à reporter est la référence: **MG XX** (Menuiserie Générale) ou **MC XX** (Menuiserie Crêts) Voir en Mairie tableau des équivalences fabricants

Palette ponctuelle commune



Palette ponctuelle spécifique

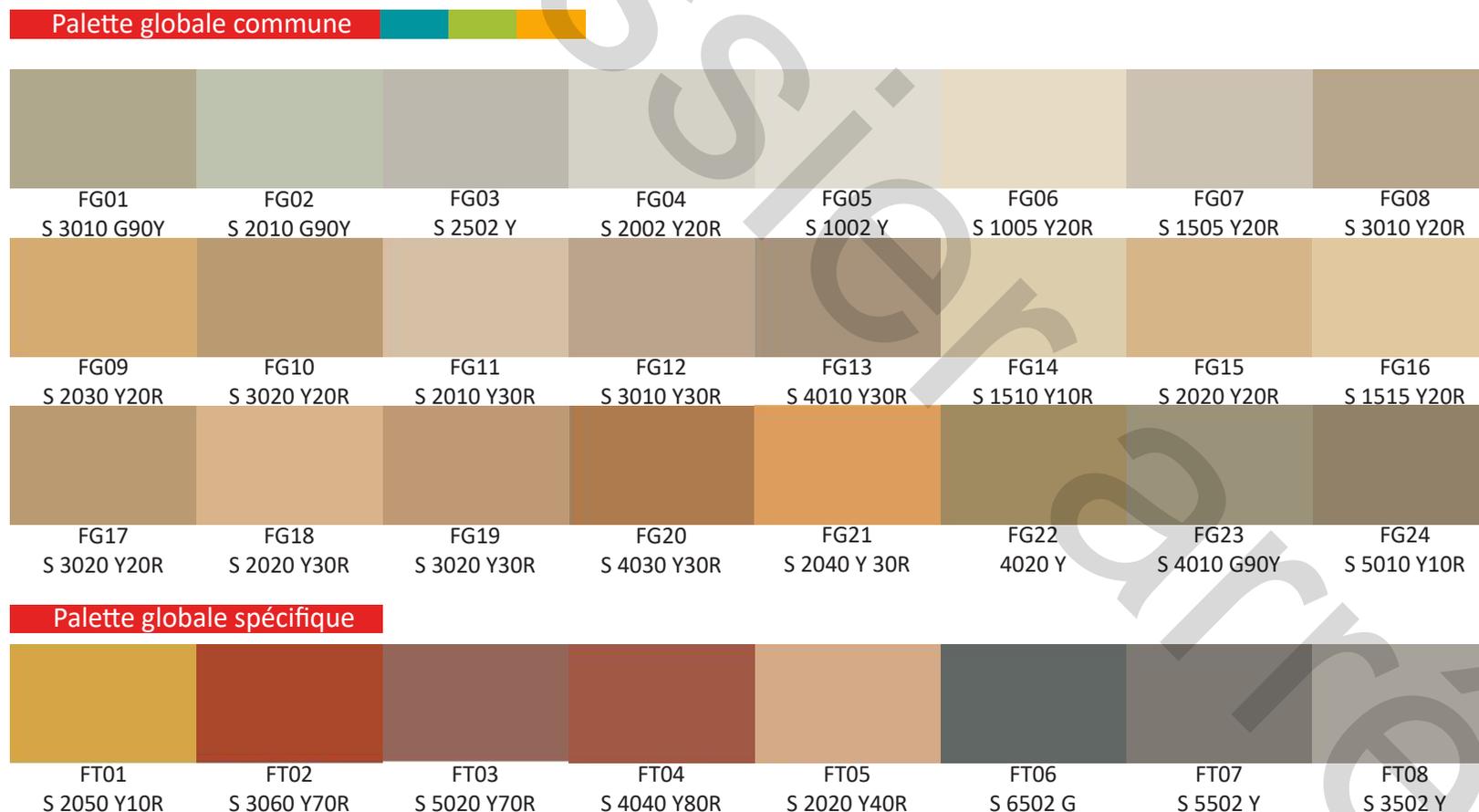


Une identité marquée par la plaine. Entre pavillonnaire et patrimoine d’hier et de demain. L’enjeu en terme de développement y est très marqué.

La palette globale naturelle, commune aux quatre entités, est renforcée par des tons plus saturés et contemporains vers les tons rouge des briques en références aux anciennes tuileries. (Ces teintes seront utilisées pour les grands ensembles et en zone urbaine).

La nomenclature à reporter est la référence: **FG XX** (Façade Générale) ou **FT XX** (Façade Terrasses)

Voir en Mairie tableau des équivalences fabricants



**PRECONISATIONS**

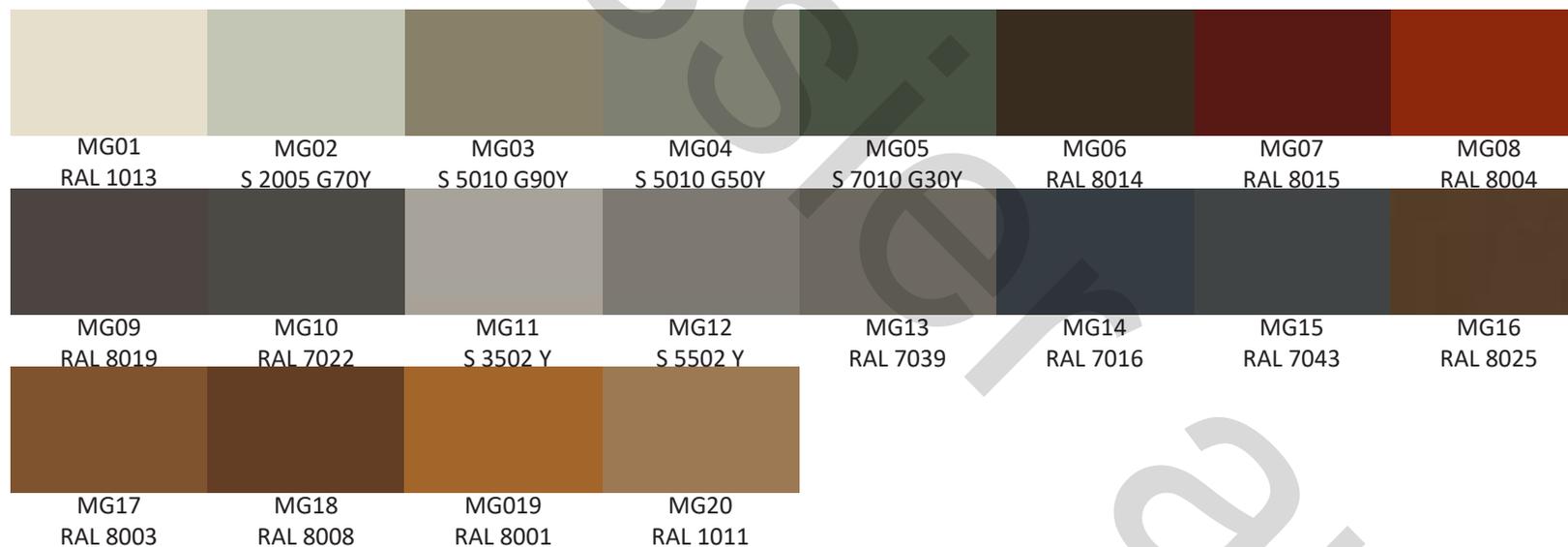
1- En zone rurale: on favorise les tons naturels. Les alignements sur rue devront varier en valeur plutôt qu'en couleur.

2- En zone urbaine la saturation pourra être plus marquée, on jouera avec les volets pour créer une continuité visuelle. Pour les alignements sur rue, le projet doit offrir une composition en harmonie avec les façades qui composent cette dernière (cf. page 10, harmonie de camaïeu -harmonie la plus simple - mais également harmonie de contraste ou de nuance) Elles s'appliquent pour une façade, mais également aux façades entre elles.

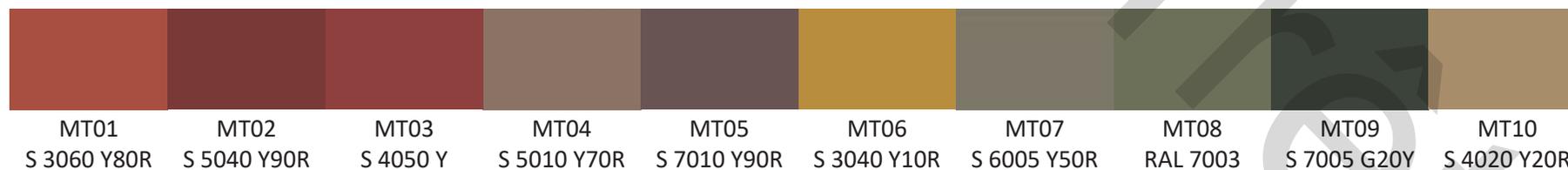
La palette ponctuelle commune aux quatre entités, est renforcée par des tons de rouge plus sensibles et quelques vert

La nomenclature à reporter est la référence: **MG XX** (Menuiserie Générale) ou **MT XX** (MenuiserieTerrasses) Voir en Mairie tableau des équivalences fabricants

Palette ponctuelle commune



Palette ponctuelle spécifique



Ce territoire est caractérisé par une forte identité marquée par un habitat disparate. On rencontre un habitat rural, un habitat médiévale, et un habitat pittoresque bourgeois. Dans cette entité on différenciera Divonne et son histoire thermale, Gex capitale administrative du pays de Gex, et des villages plus ruraux, tels que Cessy, Vesancy, Grilly et Versonnex.

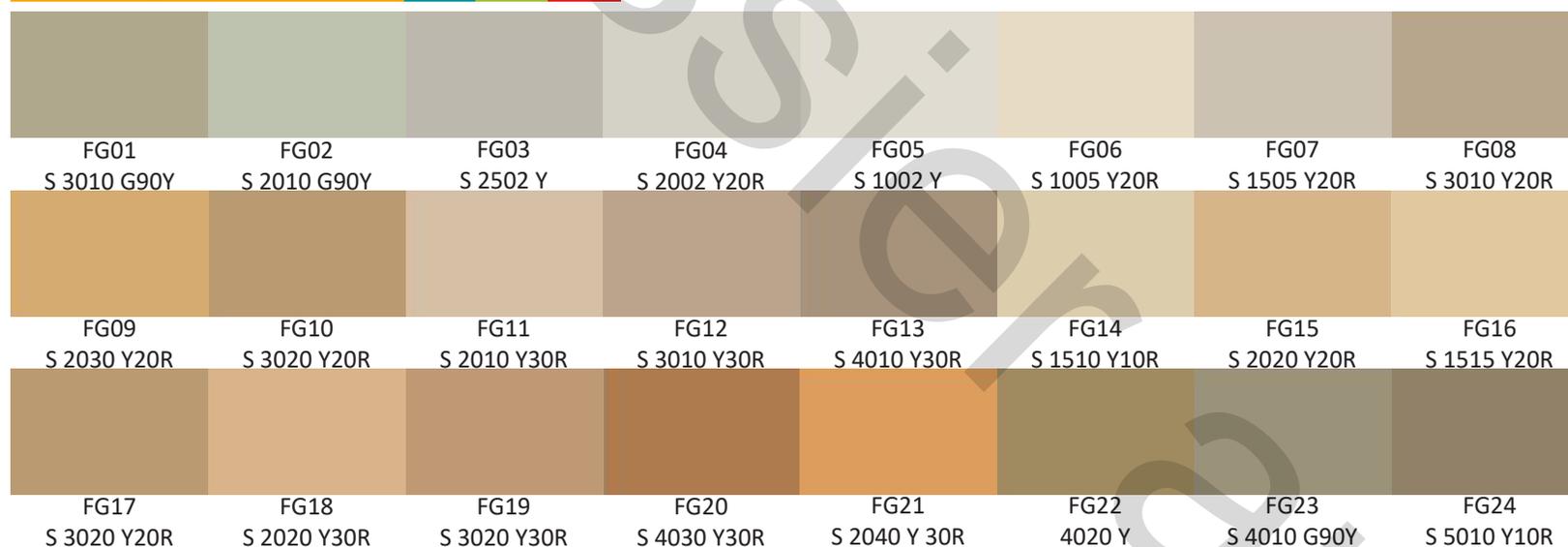
La palette globale naturelle, commune aux quatre entités, est renforcée par des tons plus saturés pour **Gex et Vesancy**, plus orienté vers les tons de vert, et des tons plus gris bleuté pour **Divonne, Sauvergnny, Grilly, Vertsonnex**.

Pour les villages, la pierre pourra rester apparentes dans certains cas. (voir p4)

La nomenclature à reporter est la référence: **FG XX** (Façade Générale) ou **FF XX** (Façade Faucille + G pour Gex ou D pour Divonne)

Voir en Mairie tableau des équivalences fabricants

**Palette globale commune**



**Palette globale spécifique**



**PRECONISATIONS**

1- En zone rural: on favorise les tons naturels. Les alignements sur rue devront varier en valeur plutôt qu'en couleur.

2- En zone urbaine la saturation pourra être plus marquée on jouera avec les volets pour créer une continuité visuelle. Pour les alignements sur rue, le projet doit offrir une composition en harmonie avec les façades qui composent cette dernière (cf. page 10 harmonie de camaïeu - harmonie la plus simple - mais également harmonie de contraste ou de nuance) Elles s'appliquent pour une façade, mais également aux façades entre elles.

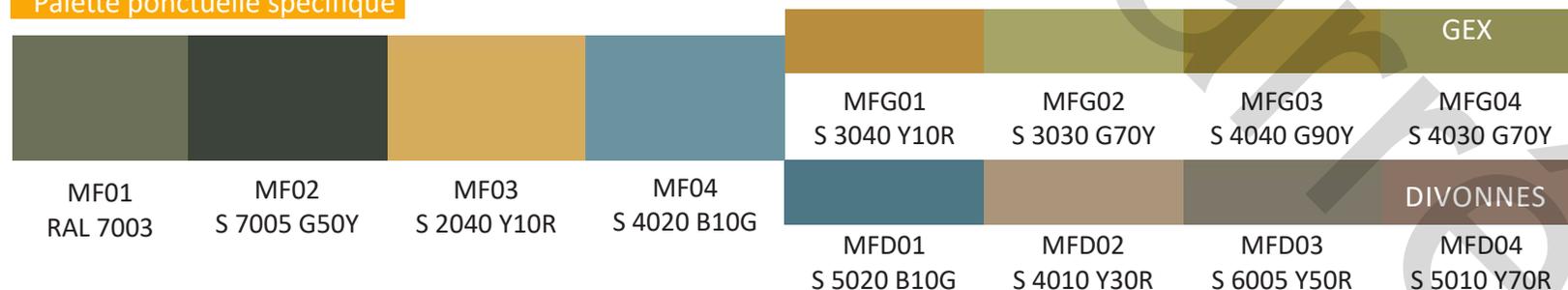
La palette ponctuelle commune aux quatre entités, est renforcée par des tons jaune et vert pour Gex et Vesancy, plus orienté vers les tons de vert, et des tons plus gris bleu-té pour **Divonne, Sauvigny, Grilly, Versonnex**, qui faciliteront la continuité en cas de façades en alignement.

La nomenclature à reporter est la référence: **MG XX** (Menuiserie Générale) ou **MF XX** (Menuiserie Faucille + G pour Gex ou D pour Divonne) *Voir en Mairie tableau des équivalences fabricants*

Palette ponctuelle commune



Palette ponctuelle spécifique



Véronique Godefroy  
Coloriste en Architecture



Tel: 04.78.33.31.33  
6b rue du Docteur Terver 69130 Ecully  
veronique.godefroy@godefroyarchitectes.com

Pays de Gex  
● ● ● ● ● agglo

Pays de Gex agglo  
135 rue de Genève – 01170 Gex  
Tél : 04.50.42.65.56

**01**  
**Ain**  
**c | a.u.e**

Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement

34 rue Général Delestraint  
01000 BOURG-EN-BRESSE  
tel. : 04 74 21 11 31  
contact@caue-ain.com

[www.caue01.org](http://www.caue01.org)

Pays  
de GEX **PLUiH**  
Le futur de notre territoire

dossier arrêté

dossier arrêté