

### CARACTERE DE LA ZONE

---

**La zone UE** est une zone réservée à l'accueil et au développement d'équipements collectifs et d'espaces publics.

Elle comprend :

- un secteur **UEas** correspondant au site de la station d'épuration.
- Un secteur **UEz** correspondant à l'emprise autoroutière

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

---

#### **ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et installations qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.*

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les annexes fonctionnelles intégrées, accolées ou à proximité immédiate des constructions admises dans la zone.

L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles UE 6 ou UE 7 est admise nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et dans la mesure où l'application de l'un de ces deux articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone, sauf les articles UD 11 et UD 12.

Dans le secteur **UEas** sont admis :

- les ouvrages et édifications techniques liés et nécessaires aux services publics ;
- les occupations et utilisation du sol liées à l'activité de la station d'épuration.

Dans le secteur **UEz** sont admis :

- les ouvrages et édifications techniques liés et nécessaires aux services publics ;
- les établissements et installations nécessaires aux activités autoroutières.

Dans les secteurs inondables, repérés au titre de l'article R123-11 b) sur le plan de zonage, les constructions devront respecter le règlement applicable du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Arve.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 GENERALITES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

#### **3.1 ACCES**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eues égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

De plus, les accès, et le positionnement des portails d'accès, doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2 VOIRIE**

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des nouvelles voies privées ne sera pas inférieure à 5 m de largeur sauf empêchement ou contrainte particulière et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

La pente des voies privées nouvelles ne devra pas excéder 10%.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée existante ou projetée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 7%.

## **ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement exceptés les annexes ne nécessitant pas un raccordement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

#### **Eaux pluviales**

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées à l'échelle du tènement\*
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe, ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et intégrer dans l'environnement paysager,
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie.

### **4.3 RESEAUX CABLES**

Tout raccordement aux réseaux câblés sera enterré.

## **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1 GENERALITES**

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

Les débordements de toiture jusqu'à 1,2 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En agglomération, l'implantation des constructions doit se faire dans le respect des règles de sécurité et en prenant en compte, le cas échéant, la possibilité de réaliser des trottoirs ou des bandes cyclables.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

## 6.2 IMPLANTATION

Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles doivent les respecter ; Dans les autres cas l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- 10 m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération
- 40 m par rapport à l'axe des autoroutes
- 3 m par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies existantes ou à créer.

Hors agglomération, afin de garantir des conditions de sécurité, tant aux usagers qu'aux riverains des routes départementales, les reculs suivants doivent s'appliquer :

- 25 m de l'axe des routes départementales classées en catégorie structurante à savoir la RD903,
- 18 m de l'axe des routes départementales classées dans les autres catégories à savoir les RD 19, 19 A et 219.

Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus et présentant une certaine densité. Pour autant, un recul minimum de 12 m par rapport à l'axe des routes départementales devra être conservé hors agglomération.

Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité

## **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 7.1 GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1.20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

### 7.2 IMPLANTATION

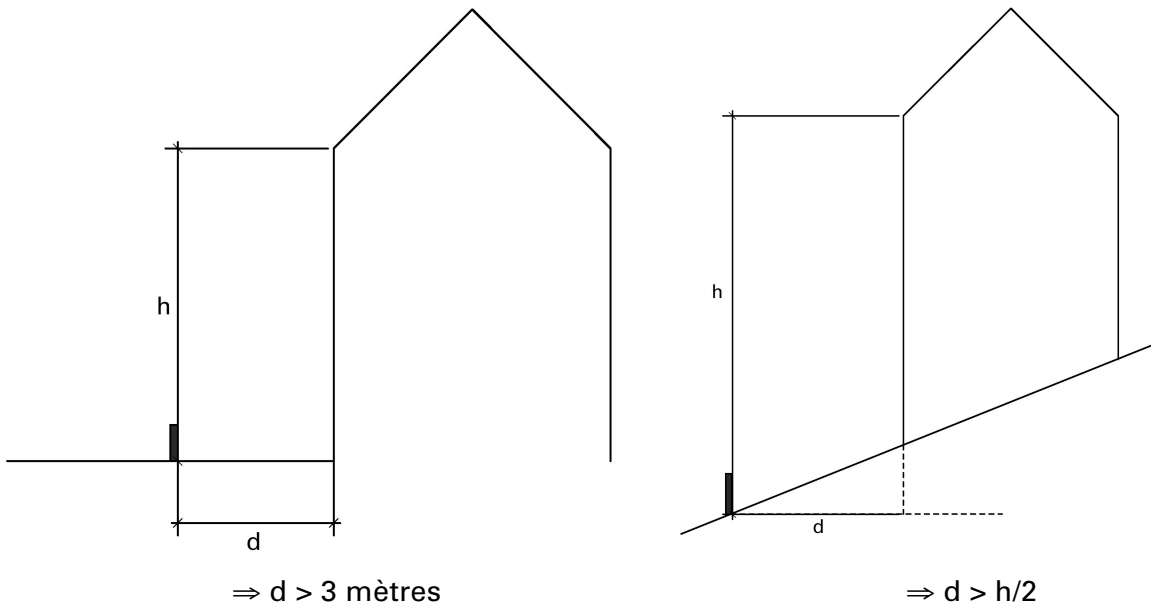
Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

A moins que les constructions ne jouxtent la limite parcellaire, celles-ci peuvent être édifiées :

- Soit en limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et de jouxter cette construction, ou bien d'avoir une hauteur n'excédant pas 3,80 mètres, mesurée sur la limite séparative.

Une implantation en limite sera également possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\*

- Soit avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).



Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, la construction pourra se faire à l'emplacement initial, sauf problème particulier lié à la sécurité.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux annexes\* dont la longueur cumulée n'excède pas 6 ml
- aux ouvrages et édificatifs techniques liés aux infrastructures publiques.

### **ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

### **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

#### **11-0 – GENERALITES**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Ainsi, pour toutes les constructions, et afin de permettre à l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire d'apprécier l'intégration de la construction à son environnement, il est demandé au pétitionnaire de fournir un volet paysage détaillé présentant :

- les propositions de couleurs et de matériaux de toiture, de vêture et de façade qui seront soumises à la commission municipale d'urbanisme.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes. Il est suggéré de se rapprocher de l'architecte consultant de la Communauté de communes ou, le cas échéant de l'architecte conseil du département avant tout dépôt de permis de construire.

### 11-1 - IMPLANTATION

Les déblais nécessaires à la création d'un accès à des parkings souterrains ne pourront excéder 2,00 mètres et ce, sur une largeur de 4,00 mètres. En dehors de ces cas, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,20 m et celle des remblais 0,80 m ces deux éléments n'étant pas cumulables sur une même façade (à titre d'exemple, l'utilisation de paliers successifs, d'une hauteur d'environ 0,60, est recommandée).

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé, les enrochements sont interdits.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Pour le secteur **UEz** : Tout talus créé devra faire l'objet d'un aménagement paysager et devra respecter un rapport maximal de 1 sur 3 (une hauteur pour trois longueurs).

### 11-2 - ASPECT DES FACADES

Toute construction devra comporter au moins 1/3 de son volume en maçonnerie. Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type, enduit lissé, ou brossé et devront présenter une teinte choisie dans la palette ci-dessous.



Sont également admis en façade :

- un aspect bois, sans excéder 2/3 du volume de la construction
- les bardages, sans excéder 1/3 du volume de la construction et sous réserve de présenter des teintes proches de celles autorisés pour les enduits.

Les soubassements devront présenter des teintes qui soient en harmonie avec la façade.

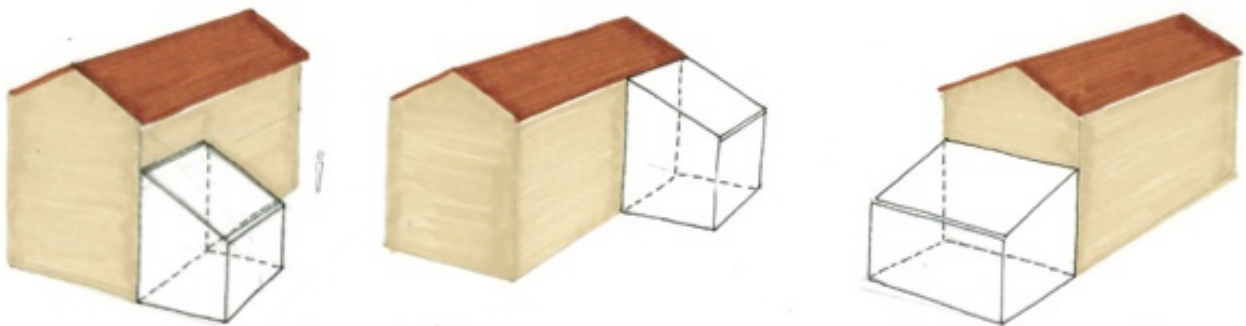
Les annexes présentant une surface inférieure à 15 m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par ces dispositions règlementaires d'aspect de façade.

### 11-3 - ASPECT DES TOITURES

La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 100%, sauf dans le cas des toitures terrasses ou plates admises dans les conditions présentées ci-dessous. Cependant, une pente différente pourra être admise pour les annexes présentant une emprise sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf dans le cas d'un volume accolé par sa plus grande hauteur à la construction principale et dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 50 m<sup>2</sup>.

*Illustration à titre d'exemple de cas possibles :*



Des toitures terrasse ou plates sont autorisées si elles n'excèdent pas les 2/3 de la surface de toiture.

Les matériaux de couverture devront présenter un aspect en tuile rouge-vieillis, ardoise



claire ou en zinc pré patiné.

#### 11-4 - ASPECT DES CLOTURES

Les murs bahuts ne peuvent pas dépasser 0,50 mètres.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres et elles pourront être doublées d'une haie végétale de 2 m maximum de hauteur.

Les haies végétales seront obligatoirement réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Une mixité de ces essences est recommandée.

Pour des raisons de sécurité ou nuisances, la hauteur des clôtures pourra être différente de celle règlementée.

Pour le secteur **UEz** : Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements autoroutiers et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

#### **ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT**

Dans le secteur **UEz** : Il pourra être demandé des aménagements paysagers sur les aires de service ou de repos.

#### **ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. En tout état de cause, les plantations mono-espèces sont interdites.

De plus, dans le cadre de chaque opération de construction, l'aménageur devra veiller à la suppression de toutes les espèces invasives existantes et prévenir leur apparition, il pourra utilement se référer à l'annexe 3, jointe au présent règlement.

En tout état de cause, 20 % minimum du tènement sera affecté à un espace vert non imperméabilisé.

Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnée sur au moins 60% de sa surface) sont comptées dans ces 20 %.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## **SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 1- Dans le cas d'un projet mettant en oeuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions définies dans la section 2 du présent règlement, peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en oeuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\*, l'aménagement devra prévoir un ou plusieurs systèmes de production d'énergie renouvelable correspondant à des besoins de consommation domestiques\*.

### **ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

- 1 - Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.
- 2 - Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.