

Commune de Beaumont



# PLAN LOCAL D'URBANISME

**REGLEMENT ECRIT**



Approbation du PLU le 27 février 2018

Modification simplifiée n°1 approuvée le 18 février 2020

Mise à jour n°1 arrêtée le 16 janvier 2024

Modification n°1 approuvée le ...

## Sommaire

Titre 1 – Dispositions générales.....	10
Article 1 : Champ d'application territorial du plan.....	10
Article 2 : Reconstruction à l'identique .....	10
Article 3 : Permis de démolir .....	10
Article 4 : Division du territoire en zones.....	10
Les zones urbaines (U) .....	10
Les zones à urbaniser (AU) .....	10
Les zones agricoles (A).....	11
Les zones naturelles et forestières .....	11
Les éléments complémentaires .....	12
Article 5 : Adaptations mineures .....	16
Article 6 : Glossaire .....	16
Article 7 : Prise en compte des risques naturels.....	21
Article 8 : Accès.....	22
Article 9 : Clôtures .....	23
Article 10 : Modalités de calcul du coefficient de biotope .....	23
Article 11 : Déclaration préalable pour les installations de clôtures et ravalements de façades .....	24
Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines .....	25
Dispositions applicables à la zone UA .....	26
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	26
Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	26
Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	26

Section 2 : Conditions de l'occupation des sols .....	27
Article UA3 : Accès et voirie .....	27
Article UA4 : Réseaux.....	27
Article UA5 : Caractéristiques des terrains .....	29
Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	29
Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	31
Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	32
Article UA9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES).....	32
Article UA10 : Hauteur maximale.....	32
Article UA11 : Aspect extérieur.....	33
Article UA12 : Stationnement.....	35
Article UA13 : Espaces libres et plantations .....	36
Section 3 : Conditions maximales d'occupation des sols .....	37
Article UA14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) .....	37
Section 3 : Conditions techniques particulières .....	37
Article UA15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	37
Article UA16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	37
Dispositions applicables à la zone UB .....	38
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	38
Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	38
Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	38

Section 2 : Conditions de l'occupation des sols .....	39
Article UB3 : <del>Accès et voirie</del> .....	39
Article UB4 : Réseaux .....	39
Article UB5 : Caractéristiques des terrains .....	41
Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	41
Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	43
Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	44
Article UB9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES) .....	44
Article UB10 : Hauteur maximale .....	44
Article UB11 : Aspect extérieur .....	45
Article UB12 : Stationnement .....	47
Article UB13 : Espaces libres et plantations .....	48
Section 3 : <del>Conditions maximale d'occupation des sols</del> .....	49
Article UB14 : <del>Coefficient d'Occupation du Sol (COS)</del> .....	49
Section 3 : Conditions techniques particulières .....	49
Article UB15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	49
Article UB16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	49
Dispositions applicables à la zone UC .....	50
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	50
Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	50
Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	50

Section 2 : Conditions de l'occupation des sols .....	51
Article UC3 : <del>Accès et voirie</del> .....	51
Article UC4 : Réseaux .....	51
Article UC5 : Caractéristiques des terrains .....	53
Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	53
Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	55
Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	56
Article UC9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES) .....	56
Article UC10 : Hauteur maximale .....	56
Article UC11 : Aspect extérieur .....	57
Article UC12 : Stationnement .....	58
Article UC13 : Espaces libres et plantations .....	60
Section 3 : <del>Conditions maximale d'occupation des sols</del> .....	60
Article UC14 : <del>Coefficient d'Occupation du Sol (COS)</del> .....	60
Section 3 : Conditions techniques particulières .....	61
Article UC15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	61
Article UC16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	61
Dispositions applicables à la zone UE .....	62
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	62
Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	62
Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	62

Section 2 : Conditions de l'occupation des sols .....	62
Article UE3 : <del>Accès et voirie</del> .....	62
Article UE4 : Réseaux .....	63
Article UE5 : Caractéristiques des terrains .....	64
Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	64
Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	67
Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	67
Article UE9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES) .....	67
Article UE10 : Hauteur maximale .....	67
Article UE11 : Aspect extérieur .....	67
Article UE12 : Stationnement .....	68
Article UE13 : Espaces libres et plantations .....	68
Section 3 : <del>Conditions maximale d'occupation des sols</del> .....	68
Article UE14 : <del>Coefficient d'Occupation du Sol (COS)</del> .....	68
Section 3 : Conditions techniques particulières .....	68
Article UE15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	68
Article UE16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	69
Dispositions applicables à la zone UX .....	70
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	70
Article UX1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	70
Article UX2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	70

Section 2 : Conditions de l'occupation des sols .....	70
Article UX3 : <del>Accès et voirie</del> .....	70
Article UX4 : Réseaux .....	71
Article UX5 : Caractéristiques des terrains .....	72
Article UX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	72
Article UX7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	75
Article UX8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	75
Article UX9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES) .....	75
Article UX10 : Hauteur maximale .....	75
Article UX11 : Aspect extérieur .....	75
Article UX12 : Stationnement .....	77
Article UX13 : Espaces libres et plantations .....	77
Section 3 : <del>Conditions maximale d'occupation des sols</del> .....	77
Article UX14 : <del>Coefficient d'Occupation du Sol (COS)</del> .....	77
Section 3 : Conditions techniques particulières .....	78
Article UX15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	78
Article UX16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	78
Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....	79
Dispositions applicables à la zone 1AUa .....	80
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	80
Article 1AUa1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	80

Article 1AUa2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	80
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols .....	81
Article 1AUa3 : <del>Accès et voirie</del> .....	81
Article 1AUa4 : Réseaux.....	81
Article 1AUa5 : Caractéristiques des terrains .....	83
Article 1AUa6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	83
Article 1AUa7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	85
Article 1AUa8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	86
Article 1AUa9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES).....	86
Article 1AUa10 : Hauteur maximale.....	86
Article 1AUa11 : Aspect extérieur .....	87
Article 1AUa12 : Stationnement.....	89
Article 1AUa13 : Espaces libres et plantations .....	90
<del>Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols.....</del>	<del>91</del>
<del>Article 1AUa14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) .....</del>	<del>91</del>
Section 3 : Conditions techniques particulières.....	91
Article 1AUa15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	91
Article 1AUa16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	91
Dispositions applicables à la zone 1AUx .....	92
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	92
Article 1AUx1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	92

Article 1AUx2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	92
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols .....	93
Article 1AUx3 : <del>Accès et voirie</del> .....	93
Article 1AUx4 : Réseaux.....	93
Article 1AUx5 : Caractéristiques des terrains .....	95
Article 1AUx6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	95
Article 1AUx7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	97
Article 1AUx8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	97
Article 1AUx9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES).....	98
Article 1AUx10 : Hauteur maximale.....	98
Article 1AUx11 : Aspect extérieur .....	98
Article 1AUx12 : Stationnement.....	100
Article 1AUx13 : Espaces libres et plantations .....	100
<del>Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols .....</del>	<del>100</del>
<del>Article 1AUx14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) .....</del>	<del>100</del>
Section 3 : Conditions techniques particulières .....	100
Article 1AUx15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	100
Article 1AUx16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	100
Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles .....	101
Dispositions applicables à la zone A.....	102
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	102

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	102
Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	102
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols .....	103
Article A3 : <del>Accès et voirie</del> .....	103
Article A4 : Réseaux.....	104
Article A5 : Caractéristiques des terrains.....	105
Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	105
Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	107
Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	108
Article A9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES) .....	108
Article A10 : Hauteur maximale .....	109
Article A11 : Aspect extérieur.....	109
Article A12 : Stationnement .....	112
Article A13 : Espaces libres et plantations.....	113
<del>Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols.....</del>	<del>113</del>
<del>Article A14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS).....</del>	<del>113</del>
Section 3 : Conditions techniques particulières.....	114
Article A15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	114
Article A16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	114
Dispositions applicables aux zones Ap, Aco, Apco, Aalp .....	115
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	115

Article Ap Aco Apco Aalp 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	115
Article Ap Aco Apco Aalp 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	115
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols .....	116
Article Ap Aco Apco Aalp 3 : <del>Accès et voirie</del> .....	116
Article Ap Aco Apco Aalp 4 : Réseaux.....	117
Article Ap Aco Apco Aalp 5 : Caractéristiques des terrains.....	118
Article Ap Aco Apco Aalp 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	119
Article Ap Aco Apco Aalp 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	121
Article Ap Aco Apco Aalp 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....	122
Article Ap Aco Apco Aalp 9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES) .....	122
Article Ap Aco Apco Aalp 10 : Hauteur maximale .....	122
Article Ap Aco Apco Aalp 11 : Aspect extérieur.....	122
Article Ap Aco Apco Aalp 12 : Stationnement .....	124
Article Ap Aco Apco Aalp 13 : Espaces libres et plantations.....	126
<del>Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols .....</del>	<del>126</del>
<del>Article Ap Aco Apco Aalp 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS).....</del>	<del>126</del>
Section 3 : Conditions techniques particulières .....	127
Article Ap Aco Apco Aalp 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	127

Article Ap Aco Apco Aalp 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	127
Dispositions applicables aux zones Ax et Ah	128
Les zones Ax et Ah sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées présentes au sein de la zone agricole. La zone Ax a pour vocation de permettre l'évolution de bâtiments à vocation économiques. La zone Ah a pour vocation de permettre une évolution renforcée de la zone d'habitat existant sur le secteur de Châtillon.	128
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	128
Article Ax et Ah 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	128
Toutes les constructions, occupations et installations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.	128
Article Ax et Ah 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	128
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols	129
Article Ax et Ah 3 : <del>Accès et voirie</del>	129
Article Ax et Ah 4 : Réseaux	129
Article Ax et Ah 5 : Caractéristiques des terrains	131
Article Ax et Ah 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	131
Article Ax et Ah 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	133
Article Ax et Ah 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	134
Article Ax et Ah 9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	134
Article Ax et Ah 10 : Hauteur maximale	134
Article Ax et Ah 11 : Aspect extérieur	135

Article Ax et Ah 12 : Stationnement	136
Article Ax et Ah 13 : Espaces libres et plantations	138
<del>Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols</del>	<del>138</del>
<del>Article Ax et Ah 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)</del>	<del>138</del>
Section 3 : Conditions techniques particulières	138
Article Ax et Ah 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	138
Article Ax et Ah 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	138
Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles	139
Dispositions applicables aux zones N, Nco, Nzh	140
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	140
Article N Nco Nzh 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	140
Article N Nco Nzh 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	140
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols	141
Article N Nco Nzh 3 : <del>Accès et voirie</del>	141
Article N Nco Nzh 4 : Réseaux	142
Article N Nco Nzh 5 : Caractéristiques des terrains	143
Article N Nco Nzh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	143
Article N Nco Nzh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	145
Article N Nco Nzh 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	146
Article N Nco Nzh 9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	146

Article N Nco Nzh 10 : Hauteur maximale .....	146
Article N Nco Nzh 11 : Aspect extérieur.....	147
Article N Nco Nzh 12 : Stationnement .....	148
Article N Nco Nzh 13 : Espaces libres et plantations.....	150
<del>Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols.....</del>	<del>150</del>
<del>Article N Nco Nzh 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS).....</del>	<del>150</del>
Section 3 : Conditions techniques particulières.....	151
Article N Nco Nzh 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	151
Article N Nco Nzh 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	151
Dispositions applicables à la zone NL.....	152
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	152
Article NL1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	152
Article NL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	152
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols .....	153
Article NL3 : <del>Accès et voirie</del> .....	153
Article NL4 : Réseaux .....	153
Article NL5 : Caractéristiques des terrains.....	155
Article NL6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	155
Article NL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	156
Article NL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	157
Article NL9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES) .....	157

Article NL10 : Hauteur maximale .....	157
Article NL11 : Aspect extérieur .....	157
Article NL12 : Stationnement .....	158
Article NL13 : Espaces libres et plantations .....	158
<del>Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols .....</del>	<del>158</del>
<del>Article NL14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS).....</del>	<del>158</del>
Section 3 : Conditions techniques particulières .....	158
Article NL15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	158
Article NL16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	158
Dispositions applicables à la zone Ns.....	159
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	159
Article Ns1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	159
Article Ns2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	159
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols .....	159
Article Ns3 : <del>Accès et voirie</del> .....	159
Article Ns4 : Réseaux .....	160
Article Ns5 : Caractéristiques des terrains .....	161
Article Ns6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	161
Article Ns7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	164
Article Ns8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	164
Article Ns9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES) .....	164

Article Ns10 : Hauteur maximale .....	164
Article Ns11 : Aspect extérieur .....	164
Article Ns12 : Stationnement .....	164
Article Ns13 : Espaces libres et plantations.....	164
<del>Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols.....</del>	<del>165</del>
<del>Article Ns14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS).....</del>	<del>165</del>
Section 3 : Conditions techniques particulières.....	165
Article Ns15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	165
Article Ns16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	165

## TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

### Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Beaumont**.

Le document devra être conforme aux législations en vigueur, et fixe les conditions d'utilisation du sol.

### Article 2 : Reconstruction à l'identique

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### Article 3 : Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les éléments remarquables du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

### Article 4 : Division du territoire en zones

Le règlement du PLU de Beaumont délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Les dispositions générales ainsi que le règlement de ladite zone s'y appliquent.

### Les zones urbaines (U)

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

La zone U comporte 5 sous-secteurs :

■	UA : Zone urbaine aux vocations mixtes et denses
■	UBa : Zone urbaine à vocation principale résidentielle d'extension du Châble
■	UBb : Zone urbaine mixte de Beaumont
■	UC : Zone urbaine à vocation principale résidentielle pavillonnaire
■	UE : Zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
■	UX : Zone urbaine à vocation d'activités économiques

■	UA : Zone urbaine aux vocations mixtes et denses
■	UB : Zone urbaine mixte de Beaumont
■	UC : Zone urbaine à vocation principale résidentielle pavillonnaire
■	UE : Zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
■	UX : Zone urbaine à vocation d'activités économiques

### Les zones à urbaniser (AU)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Le PLU comprend 3 2 zones AU :

1AUa : Zone à urbaniser à vocation mixte et dense

1AUb : Zone à urbaniser à vocation principale résidentielle

1AUx : Zone à urbaniser à vocation d'activité économique

1AUa : Zone à urbaniser à vocation mixte et dense

1AUx : Zone à urbaniser à vocation d'activité économique

### Les zones agricoles (A)

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

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone agricole est composée de :

A : Zone agricole

Ap : Zone agricole paysagère

Apco : Zone agricole paysagère et de corridor écologique

Aco : Zone agricole de corridor écologique

Aalp : Zone agricole d'alpage

Ax : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone agricole à vocation d'activités économiques

Ah : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone agricole à vocation d'évolution renforcée de l'habitat

A : Zone agricole

Aalp : Zone agricole d'alpage

Aco : Zone agricole de corridor écologique

Ah : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone agricole à vocation d'évolution renforcée de l'habitat

Ap : Zone agricole paysagère

Apco : Zone agricole paysagère et de corridor écologique

Ax : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone agricole à vocation d'activités économiques

### Les zones naturelles et forestières

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone N comprend :

N	: Zone naturelle
Nco	: Zone naturelle de corridor écologique
Nzh	: Zone naturelle humide
NL	: Zone naturelle de loisirs
Ns	: Zone naturelle de stockage

N	: Zone naturelle
Nco	: Zone naturelle de corridor écologique
NL	: Zone naturelle de loisirs
Ns	: Zone naturelle de stockage
Nzh	: Zone naturelle humide

### Les éléments complémentaires

#### Les emplacements réservés :

Article L151-41 : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

La liste des emplacements réservés figure au plan de zonage.

 Emplacement réservé

Emplacements réservés	
	ouvrage public
	voirie

#### La protection du patrimoine bâti :

Article L151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. »

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les éléments remarquables du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Cela concerne le petit patrimoine (croix, lavoirs, ...) et le patrimoine bâti (bâtisses remarquables et/ou traditionnelles).

- ★ Patrimoine bâti (art. L151-19 du code de l'urbanisme)
- ★ Petit patrimoine bâti (art. L151-19 du code de l'urbanisme)

★ Patrimoine vernaculaire

▣ Patrimoine bâti

### La protection du patrimoine végétal :

Article L151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Cela concerne les éléments de patrimoine végétale suivants : les haies, les ripisylves, les vergers et espaces verts, les arbres.

▣ Vergers et espaces verts au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

●●● Haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

● Arbres au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

● Arbres à protéger

●●● Haies à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

▣ Vergers et espaces verts

### Les Espaces Boisés Classés :

Article L113-1 : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Cela concerne les boisements du Salève.

▣ Espace Boisé Classé (art. L 113-1 du code de l'urbanisme)

▣ EBC

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Des OAP ont été définies selon les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les secteurs de future urbanisation, situés en zone 1AUa (Grand Châble), 1AUb (chemin de zone) et 1AUx (zone économique du Grand Châble) sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation repérées sur le document graphique.

La préservation des haies, des ripisylves et des vergers et espaces verts fait l'objet d'OAP thématiques, les éléments concernés sont repérés au plan de zonage.

 Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

 Vergers et espaces verts au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

 Haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

 Arbres au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

 Secteurs OAP

 Arbres à protéger

 Haies à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

 Vergers et espaces verts

La servitude de logements sociaux au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

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

~~Deux secteurs sont soumis à cette servitude de mixité sociale :~~

**Le PLU comporte un secteur au sein duquel un pourcentage du programme de logements devra être réalisé dans un objectif de mixité sociale :**

- ❖ Le Grand Châble (zone 1AUa) : dans ce secteur, ~~au moins 30% des logements seront des logements locatifs sociaux et au moins 5% des logements seront des logements en accession sociale.~~ toute opération d'habitat d'au moins 5 logements et/ou d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit affecter **à minima 35% de surface de plancher créée à du logement locatif social, à minima 10% de surface de plancher créée à du logement en accession sociale, type BRS (Bail Réel Solidaire) et en plus, 10% de surface de plancher créée à du logement locatif intermédiaire.**
- ❖ ~~Chemin de zone (zone 1AUb) : dans ce secteur, au moins 20% des logements seront des logements locatifs sociaux et au moins 5% des logements seront des logements en accession sociale.~~

 Périmètre de mixité sociale (art. L151-15 du code de l'urbanisme)

 Mixité sociale

Les bâtiments d'alpage :

L'article L122-11 du code de l'urbanisme indique que « Peuvent être autorisés (...) :

3° La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui

ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement ».

Cette possibilité concerne les sites d'alpage de La Thuile et de Petit Pommier, et permet la réutilisation des anciens bâtiments d'estive. Cela devra se réaliser en cohérence avec la Directive Paysagère du Salève qui encadre ces secteurs.

Ces sites se localisent en zone Aalp du PLU, il est donc soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Bâtiment d'alpage (art. L122-11 du code l'urbanisme)

Bâtiments d'alpage (art. L 122-11 du code de l'urbanisme)

Secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturel (inondation) et technologique (gaz) :

Le PLU comporte des secteurs au sein desquels la constructibilité est limitée du fait de la présence de risques naturels liés au PPRi et au passage d'une canalisation de gaz :

« Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de **risques naturels**, tels qu'**inondations**, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de **risques technologiques** justifie que soient interdites

ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

 Secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risque naturel (inondation)

 Secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risque technologique (gaz)

 Risques naturels

 Secteurs délimités au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques technologiques (gaz)

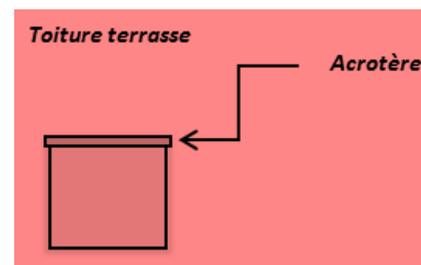
## Article 5 : Adaptations mineures

En vertu de l'article L152-3 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

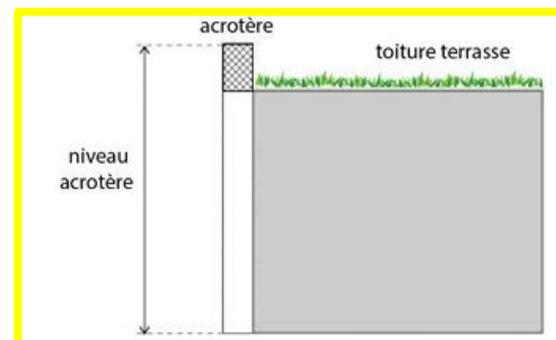
## Article 6 : Glossaire

**Accession sociale** : cette notion recouvre les logements de type PSLA (prêt social location accession) et ceux vendus dans le cadre de l'accession sociale réglementée (R443-34 du Code de la construction et de l'habitat).

**Acrotère** : élément de façade situé tout autour des toitures plates/terrasses.



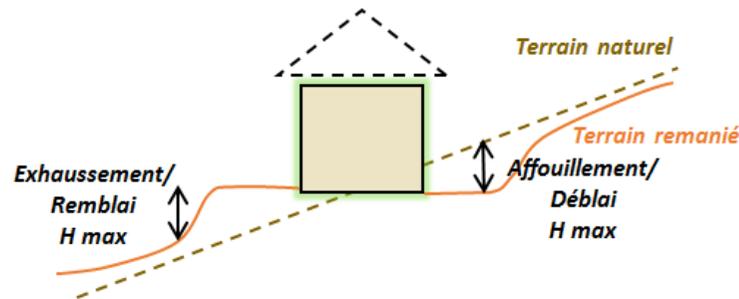
L'acrotère est un muret, inférieur à 80 cm de hauteur, situé en bordure de toiture terrasse / plate pour permettre le relevé d'étanchéité.



**Affouillement/exhaussement – déblai/remblai :**

Affouillement et déblai : action de creuser/abaisser le niveau naturel du terrain.

Exhaussement et remblai : action d'augmenter/surélever le niveau naturel du terrain.



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

**Annexe** : ~~Les annexes sont des bâtiments de petite dimension dont le fonctionnement est lié à la construction principale : garage, remise, abri bois, abri de jardin, ...~~

Une annexe est une construction secondaire, ne disposant pas d'accès direct depuis la construction principale, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale autorisée de 3,5 m, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale, tel que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, piscines...

**Coefficient de Biotope par Surface (CBS)** : Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) définit la proportion des surfaces favorables à la nature (dites surfaces écoaménagées) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Ces surfaces écoaménagées gérées à la parcelle sont favorables à la nature et à la qualité du cadre de vie et ont pour objectifs de :

- ❖ Préserver la végétation existante et la développer dans les quartiers ;
- ❖ Favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, pour prévenir le risque d'inondation par ruissellement et pour favoriser la biodiversité ;
- ❖ Réguler le microclimat car la présence de la nature et de l'eau en ville rafraîchissent l'air.

**Coefficient d'Emprise au sol (CES)** : L'emprise au sol des constructions est le rapport entre l'emprise au sol et la surface du tènement foncier support. Le CES comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale et annexes).

**Emprise au sol des constructions** : l'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de son volume au sol.

Cela comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale, annexes, piscines, terrasses d'une hauteur au-dessus du sol fini (terrain naturel avant travaux) supérieur à 0,60 mètre).

Sont exclus de l'emprise au sol :

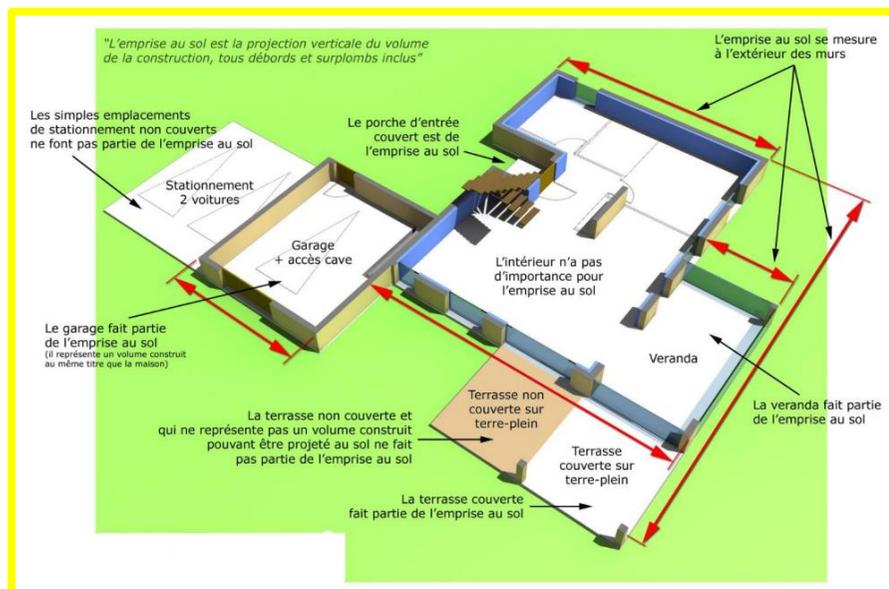
- Les débords de toiture, dans la limite de 1,5 mètre, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ~~et s'ils sont inférieurs à 1,5 mètre~~ ;
- La projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que les balcons ;
- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ;
- Les parties enterrées de la construction ;
- Les terrasses d'une hauteur au-dessus du ~~sol fini (terrain naturel avant travaux)~~ terrain naturel avant travaux n'excédant pas 0,60 mètre ;

Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Beaumont

- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment ;
- Les espaces de stationnement non couverts ;
- Les rampes et les voies d'accès.

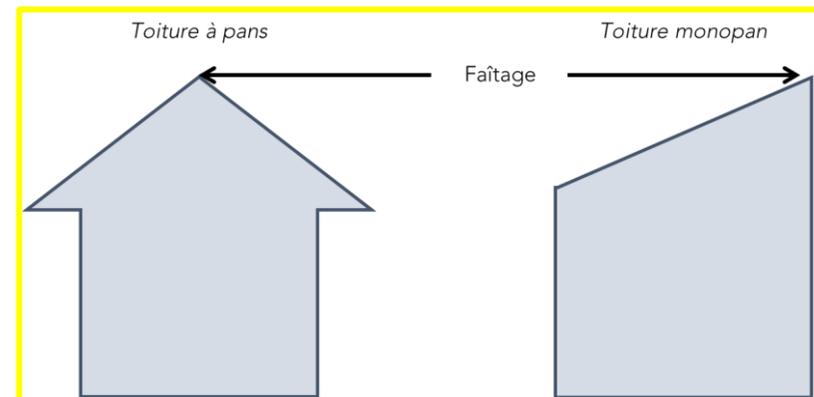
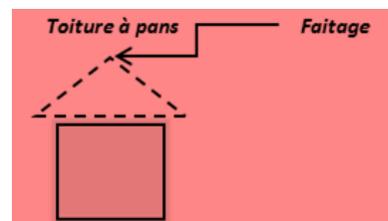
Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l'emprise au sol résiduelle autorisée.

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



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

**Faitage :** Le faitage correspond à la ligne de jonction supérieure des pans de toiture.



**Hauteur :** La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade aval, à partir du point le plus bas ~~du sol naturel~~ du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage de toiture en cas de toiture à pans et jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées exclus) jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse / plate.

Les ouvrages techniques et les cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

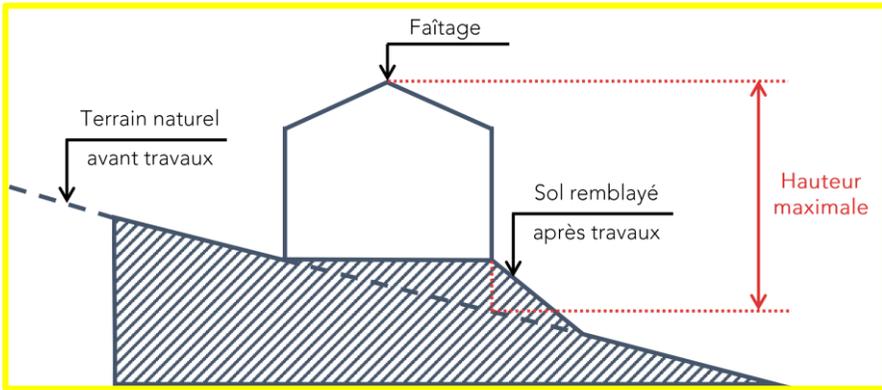
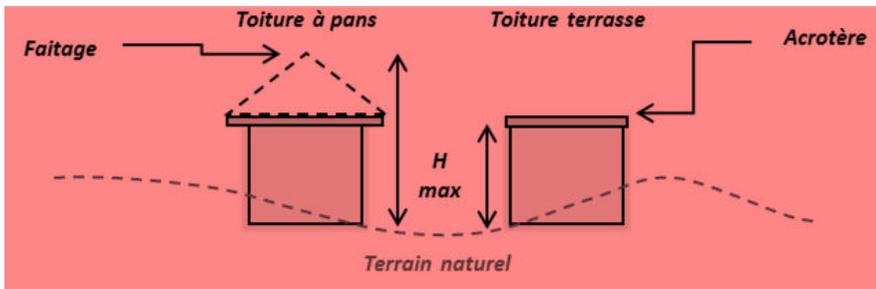


Figure 1 - Cas d'une construction avec sol remblayé

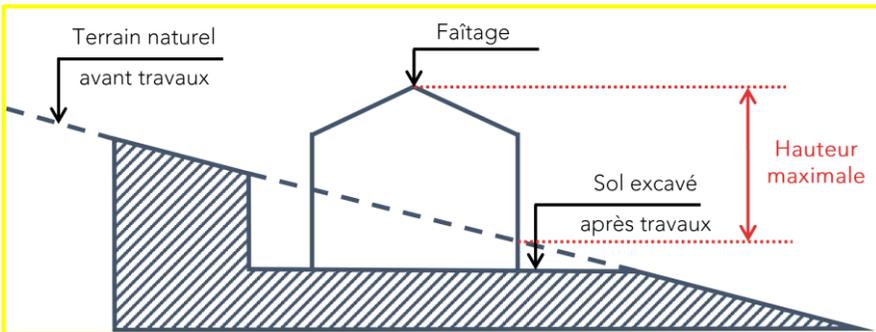


Figure 2 - Cas d'une construction avec sol excavé

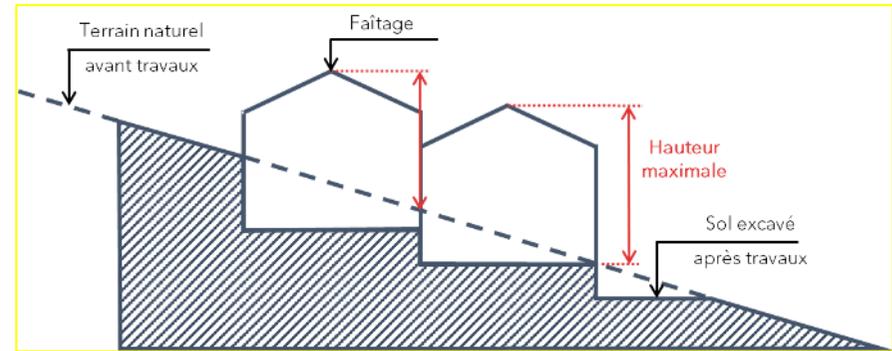


Figure 3 - Cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente

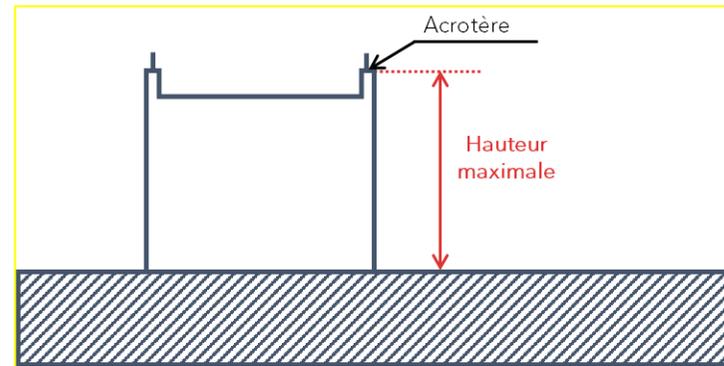


Figure 4 - Cas d'une construction avec une toiture terrasse / plate

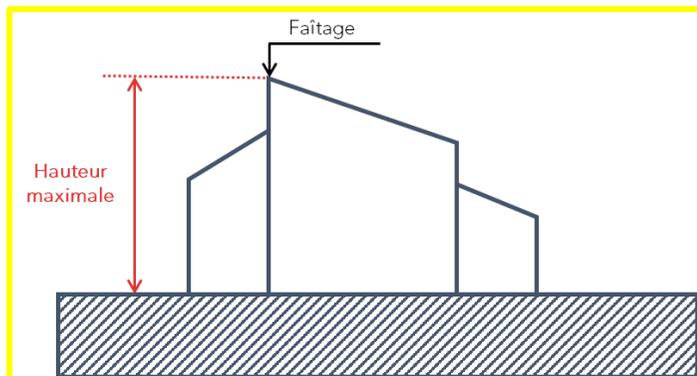


Figure 5 - Cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes

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

**Logements locatifs sociaux :** Ce sont les logements définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitat.

**Piscine :** « La piscine est constituée d'un bassin artificiel, de forme et de dimension variable. Elle est constitutive d'emprise au sol. »

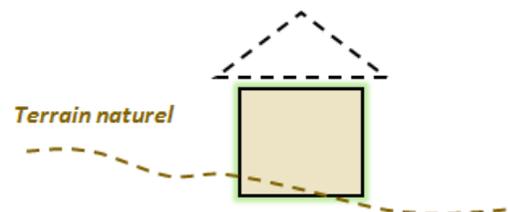
**Pleine terre :** Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ❖ Son revêtement est perméable ;
- ❖ Sur une profondeur de 6 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ; il doit pouvoir recevoir des plantations.

**Structure dite « en silo » :** « Les structures dites en silo sont des constructions dont l'intégralité de la superficie repose sur le terrain naturel avant travaux. Une marge de manœuvre de plus ou moins 1 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel avant travaux sera tolérée afin de s'adapter aux spécificités du terrain. »

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

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



**Toiture terrasse / plate :** « A l'opposé des toits à pans inclinés, la toiture « terrasse – plate » se caractérise par son aspect parfaitement plat, ou du moins possède une pente si faible qu'elle est indiscernable à l'œil nu. Il est en effet nécessaire de conserver une déclivité minimale – entre 0 et 5% – pour faciliter l'évacuation des eaux de pluie.

On distingue la toiture plate « non accessible » de la toiture terrasse « accessible ».

La toiture-plate n'est pas accessible hormis pour les travaux d'entretien ou de réparation. L'accès, de ce fait, est strictement interdit aux personnels non autorisés.

La toiture-terrasse est conçue dès l'origine pour un usage récréatif : selon les cas, elle pourra accueillir des piétons, des plantations végétales ou même des véhicules. »

**Triangle de visibilité :** « Le triangle de visibilité recouvre l'angle d'une propriété à l'intersection de deux voies, publiques ou privées. Il doit être dégagé en tout temps pour des questions de sécurité (limitation de la hauteur des clôtures, absence de haies, absence de clôtures opaques...) afin de libérer le champ visuel des automobilistes, des cyclistes et des piétons. »

## Article 7 : Prise en compte des risques naturels

Le territoire est concerné par des risques naturels, traduit au sein d'un Plan de Prévention des Risques (Servitude d'Utilité Publique jointe en annexe du PLU). Ils devront être pris en compte dans les secteurs concernés lors de tout aménagement.

## Article 8 : Accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées constitue la jonction jusqu'à une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne à ne présenter aucun risque ou gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Tous les dispositifs (portails, barrières...) doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée des voiries publiques.

Les rampes d'accès aux stationnements souterrains devront être intégrées au volume de la construction et présenter une pente moyenne inférieure à 15%.

~~Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre les routes départementales et les propriétés riveraines sont fixées dans la permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la route départementale.~~

~~Pour des raisons de sécurité, en dehors des agglomérations et des lieux-dits, il est prescrit un recul du portail par rapport au bord de la chaussée pour permettre l'attente d'un véhicule pendant l'ouverture du portail sans gêne pour la circulation routière. Ce recul est fonction de la destination du~~

~~bâtiment projeté et ne peut être inférieur à 7 mètres sur le réseau structurant et à 5 mètres sur le reste du réseau.~~

~~En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier lors de son fonctionnement, étant précisé que les manœuvres (pour accéder ou sortir) doivent s'effectuer sur la propriété sans empiètement sur le domaine public départemental.~~

~~Hors agglomération, le gestionnaire peut imposer des dispositions particulières (restrictions de manœuvres, sens de manœuvre ...) afin de garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que le maintien de la fluidité du trafic. →~~

## Article 9 : Clôtures

L'ajournement total doit correspondre au minimum à 30% de la surface totale de la clôture.

Une Haie constitue un alignement d'arbres ou d'arbustes d'essences variées, locales et rustiques, formant souvent la limite d'un terrain ou d'une parcelle.

## Article 10 : Modalités de calcul du coefficient de biotope

Le CBS est calculé en appliquant la formule suivante :

$$CBS = \frac{\text{surface écoaménagée}}{\text{surface de la parcelle ou de l'unité foncière}}$$

La surface écoaménagée est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent le terrain.

$$\text{Surface écoaménagée} = (\text{Surface de type A} \times \text{Coefficient de pondération de type A}) + \dots + (\text{Surface de type L} \times \text{Coefficient de pondération de type L})$$

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa valeur écologique.

Types de surfaces		Coefficient de pondération	Epaisseur du type de surface
Type A	<b>Imperméables</b> : espaces bétonnés, enrobés, toitures, noues et bassins tampons ayant un rôle de réservoir...	0	
Type B	<b>Partiellement perméables</b> : pavés à larges joints, bétons poreux...	0,2	
Type C	<b>Toitures végétalisées</b> : substrat de 30 cm pour les toits dont les pentes sont comprises entre 5 et 10%.	0,3	30 cm
Type D	<b>Dalle végétalisée</b> : mousse, graminées...	0,5	15 cm
Type E	<b>Perméables</b> : dalles gazon, graviers...	0,5	
Type F	<b>Verdissement vertical</b> : végétalisation des murs jusqu'à une hauteur de 10 m avec une plantation diversifiée	0,5	
Type G	<b>Espace vert sur dalle</b>	0,6	40<...<80 cm
Type H	<b>Toitures végétalisées</b> : substrat supérieur à 40 cm pour les toits dont les pentes sont inférieures à 5%	0,6	>40 cm
Type I	<b>Espace vert sur dalle</b>	0,8	>80 cm
Type J	<b>Espaces verts de pleine terre</b>	1	
Type K	<b>Pleine terre avec conservation des arbres existants</b>	1,2	
Type L	<b>Pleine terre avec conservation des noues existantes</b>	1,2	

Des exemples de calculs du coefficient de biotope se trouvent en annexe du règlement.

## Article 11 : Déclaration préalable pour les installations de clôtures et ravalements de façades

Les installations de clôtures et les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable au titre des articles R 421-12 et R 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

## TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

*Le territoire communal comprend :*

- ❖ *La zone UA : zone urbaine mixte et dense.*
- ~~❖ *La zone UBa : zone urbaine à vocation principale résidentielle d'extension du Châble.*~~
- ~~❖ *La zone UBb : zone urbaine mixte de Beaumont.*~~
- ❖ **La zone UB : zone urbaine mixte de Beaumont**
- ❖ *La zone UC : zone urbaine à vocation principale résidentielle pavillonnaire.*
- ❖ *La zone UE : zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.*
- ❖ *La zone UX : zone urbaine à vocation d'activités économiques.*

## Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA correspond à la zone mixte et dense du Châble.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- ❖ Les exploitations agricoles et forestières.
- ❖ Les industries.
- ❖ Les cuisines dédiées à la vente en ligne.
- ❖ Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
- ❖ Les parcs d'attraction.
- ❖ Les garages collectifs de caravanes.
- ❖ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- ❖ Toutes constructions et installations sont interdites dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

- ❖ Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat d'au moins 8 5 logements et/ou d'au moins 700 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit affecter à minima 20 35% de sa surface de plancher créée à du logement locatif social, et en plus à minima 5 10% de surface de plancher créée à du de logements en accession sociale, type BRS (Bail Réel Solidaire) et en plus, 10% de surface de plancher créée à du logement locatif intermédiaire. La répartition des types de logements sociaux sera conforme au PLH (Programme Local de l'Habitat).

- ❖ Les opérations de création de nouveaux logements, à partir de 12 logements, doivent prévoir un espace commun en rez-de-chaussée représentant 0,05 % de la surface de plancher total de l'opération représentant au minimum 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment :

- soit à créer au sein de chaque bâtiment de l'opération ;
- soit à créer au sein d'un ou plusieurs bâtiments en mutualisant la surface dédiée à l'opération.

Cet espace doit être accessible à tous et ne pourra être considéré commun un espace de stockage ou de stationnement de véhicules, vélos, poussettes, ...

- ❖ Dans le cas d'une opération d'habitat collectif de plus de 2 logements, il est demandé la construction d'un local de rangement indépendant du logement tel que la cave ou le cellier par logement, d'au minimum 5 m<sup>2</sup>.
- ❖ Les entrepôts sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- ❖ Les dépôts sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- ❖ Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone, selon les conditions fixées à l'article 11.
- ❖ Les constructions ou extensions artisanales, commerciales et de bureaux, dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage.
- ❖ Dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées les annexes et petites constructions de type abris de jardin, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## Section 2 : Conditions de l'occupation des sols

### Article UA3 : **Accès et voirie**

#### Accès :

~~L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.~~

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

~~Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.~~

~~Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.~~

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

~~Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre les routes départementales et les propriétés riveraines sont fixées dans la permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la route départementale.~~

~~Pour des raisons de sécurité, en dehors des agglomérations et des lieux-dits, il est prescrit un recul du portail par rapport au bord de la chaussée pour permettre l'attente d'un véhicule pendant l'ouverture du portail sans gêne pour la circulation routière. Ce recul est fonction de la destination du bâtiment projeté et ne peut être inférieur à 7 mètres sur le réseau structurant et à 5 mètres sur le reste du réseau.~~

~~En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier lors de son fonctionnement, étant précisé que les manœuvres (pour accéder ou sortir) doivent s'effectuer sur la propriété sans empiètement sur le domaine public départemental.~~

~~Hors agglomération, le gestionnaire peut imposer des dispositions particulières (restrictions de manœuvres, sens de manœuvre ...) afin de garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que le maintien de la fluidité du trafic.~~

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise de plateforme d'au moins :

- ❖ 6,5 mètres pour les voies à double sens ;
- ❖ 5 mètres pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### Article UA4 : Réseaux

*Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.*

#### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### Assainissement des eaux usées :

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

### Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions réglementaires en vigueur, dont notamment :

- ❖ Le zonage d'assainissement des Eaux Pluviales de la ville de Beaumont
- ❖ Le document de synthèse des Eaux Pluviales (en particulier la réglementation eaux pluviales).

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

- ❖ Leur collecte (gouttière, réseaux) ;
- ❖ Leur rétention (citerne ou massif de rétention) ;
- ❖ Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe).

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

- ❖ Limitation de l'imperméabilisation ;
- ❖ Infiltration des eaux pluviales si possibilité (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe) ;
- ❖ Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans.

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

- ❖ Dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ;

- ❖ Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

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

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

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

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

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales à condition de faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore. Les eaux de lavage du filtre de la piscine seront reliées au réseau d'eaux usées.

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

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

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

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

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

#### Electricité, téléphone, télécommunications :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

#### Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune (**arrêté spécifique**) en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### Ordures ménagères :

Toute opération créant plusieurs logements doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, ~~en application des règlements en vigueur.~~ **Par ailleurs, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra respecter le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois.**

### Article UA5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

**UA6a.** Implantation des constructions, **travaux, installations et ouvrages** par rapport aux voies et emprises publiques :

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

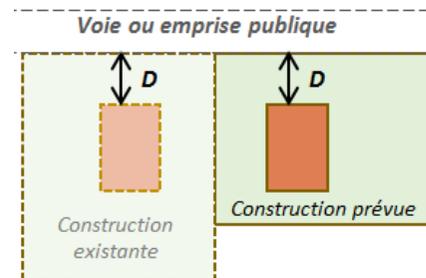
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en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

**Le présent article s'applique aux constructions, travaux, installations, ouvrages même ne comportant pas de fondations qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol, à l'exception :**

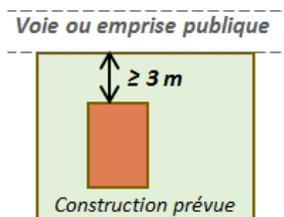
- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escaliers à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

Les constructions, **travaux, installations et ouvrages** doivent s'implanter :

- ❖ Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes



- ❖ Soit en retrait minimum de 3 mètres



~~Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimal de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.~~

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées, en concertation avec le Conseil Départemental.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

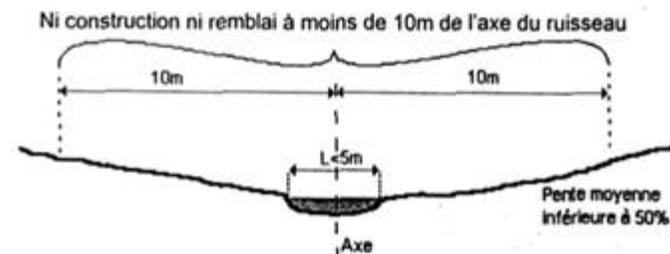
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

**UA6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :**

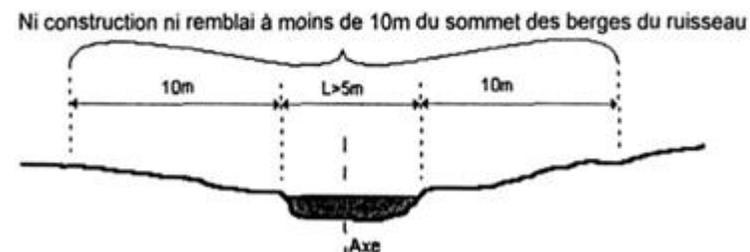
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions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

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

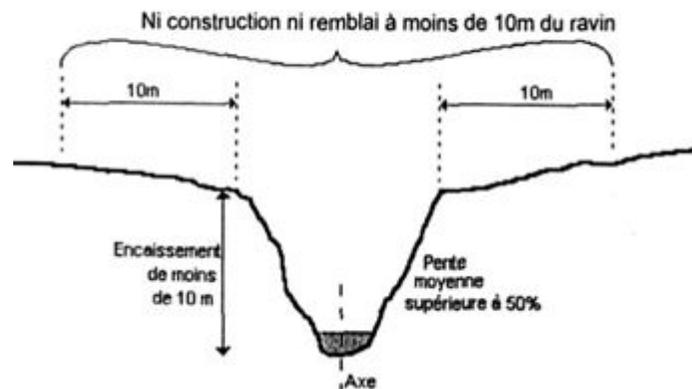
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)**  
**Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)**  
**Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur**



**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur**

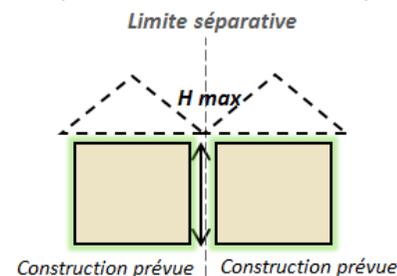


**Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

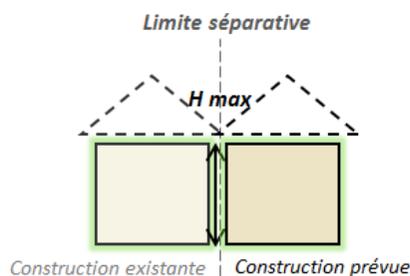
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Les constructions doivent s'implanter :

- ❖ Soit en ordre continu sur les limites aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 mètres par rapport au domaine public, lorsqu'elles constituent un remplissage d'une « dent creuse » sur un front bâti existant. Dans ce cas, la façade sur rue de la construction projetée pourra : soit respecter l'ordonnement des façades des constructions existantes, soit être partiellement implantée en retrait par rapport aux dites façades sans que ce retrait n'excède 3 mètres ;
- ❖ Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
  - Où des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen) ;

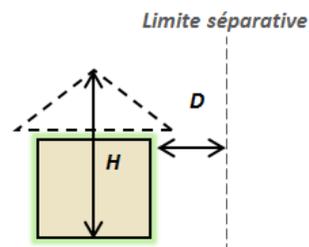


- Où la construction se réalise en appui sur une construction préexistante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.



- ❖ Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres :

$$D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$$



- ~~❖ Soit jusqu'en limite séparative si la construction est une annexe et sa hauteur n'excède pas 3,5 mètres côté limite séparative.~~
- ❖ Soit jusqu'en limite séparative pour les annexes dont la hauteur ne doit pas excéder :
  - 3,5 mètres au faîtage pour les annexes ayant une toiture à pans ;
  - 2,5 mètres au sommet de l'acrotère pour les annexes ayant une toiture terrasse / plate.

Les bassins de piscine doivent respecter un ~~recul~~ **retrait** minimum de **2 4** mètres par rapport aux limites séparatives.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

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

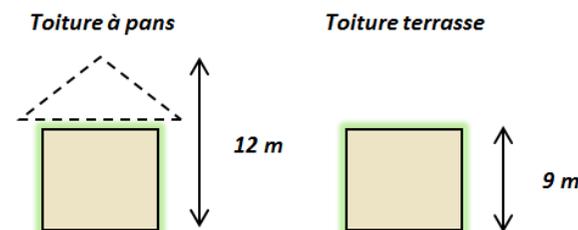
Non réglementé

### Article UA9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Non réglementé

### Article UA10 : Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage en cas de toiture à pans (soit R+2+ combles ou attiques) et de 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.



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

**Pour les constructions nécessitant la réalisation d'au moins 15 places de stationnement, si toutes les places de stationnements couvertes sont**

réalisées dans une structure dite « en silo », la hauteur maximale des constructions sera portée à :

- ❖ 15 mètres (soit R+3+comble ou attique) ;
- ❖ 12 mètres en cas de toiture plate ou terrasse.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

## Article UA11 : Aspect extérieur

### Implantations et volumes :

- ❖ Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.
- ❖ Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à ~~2 mètres~~ 1 mètre de hauteur. ~~Cela ne concerne pas les parkings souterrains, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.~~ Cette disposition n'est pas applicable pour la création :
  - Des aires de stationnement ;
  - Des caves ;
  - Des cuves de récupération des eaux pluviales ;
  - Des cuves de rétention des eaux pluviales...
 et/ou la mise en place de système de géothermie.

### Toitures :

- ❖ Les nouvelles constructions principales : les toitures doivent comporter deux pans minimum.
- ❖ Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache ou dans le cas de constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
- ❖ Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions et annexes d'une

emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> pour lesquelles la pente est libre.

- ❖ Le faitage doit être parallèle au plus long côté de la construction.
- ❖ La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile couleur brun, rouge ou gris.
- ❖ (RAL8003/8004/8007/8008/8011/8012/8015/8024/8028/8029, ou rouge RAL3003/3004/3005/3009/3011 ou gris RAL7000/7001/7008/7013/7023/7030/7036/7037/7039/7042/7046).
- ~~❖ Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 30 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parkings de stationnement. Les toitures plates doivent être obligatoirement végétalisées. Les toitures terrasses peuvent l'être.~~
- ❖ Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.
- ❖ Les éléments techniques installés en toiture devront être regroupés. Leur installation devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

### Façades :

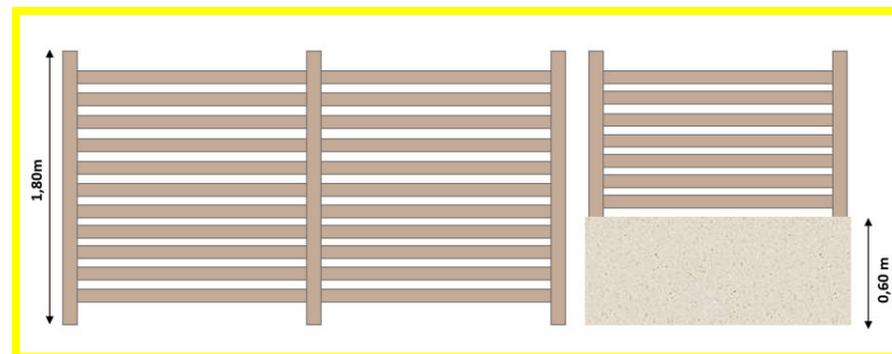
- ❖ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ❖ Les couleurs vives, les blancs RAL9003/9010/9012/9016, les noirs RAL9004/9005/9011/9017 et les gris RAL9007/7000/7001/7003/7004/7005/7009/7010/7011/7012/7013/7015/7016/7021/7022/7023/7024/7026/7031/7033/7034/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.
- ❖ L'implantation des éléments techniques en façade devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

### Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique ~~doivent~~ peuvent être intégrés à l'enveloppe des constructions ~~en évitant l'effet de superstructures surajoutées et être surajoutés.~~
- ❖ Les panneaux solaires sont interdits au sol.
- ❖ Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux. Les cuves sont obligatoires pour :
  - Toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée.
  - Toutes les opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20% devenant supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris).
  - Tous les parkings imperméabilisés de plus de 5 emplacements.
- ❖ La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

#### Clôtures :

- ❖ La hauteur maximale est de 1,80 mètre et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doit obligatoirement être enduit (s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels de type pierres ou bois) dans une teinte en harmonie avec la construction principale.



- ❖ Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.
- ❖ L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder 80 centimètres en tout point du triangle de visibilité.
- ❖ L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ou communales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD1201 et RD18, dans le périmètre de classement sonore, d'une hauteur maximale de 2 mètres, à condition qu'ils soient végétalisés du côté extérieur à la propriété ou implantés derrière une haie végétalisée d'essences locales et variées.

- ❖ Les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10 cm pour permettre le passage de la petite faune. Les murets doivent intégrer des ouvertures de 10 à 20 cm<sup>2</sup> tous les 15 m. Si la longueur du muret est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

## Article UA12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

Les règles ci-dessous sont des règles minimales à respecter.

~~Pour les constructions à usage d'habitation :~~

- ~~❖ 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec au moins 2 places par logement (application : de 0 à 80 m<sup>2</sup> = 2 places ; de 81 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> = 3 places ; de 121 à 160 m<sup>2</sup> = 4 places, etc.)  
Les places à réaliser ci-dessus, dès 15 places au total, sont à réaliser pour au moins 50% en souterrain.~~
- ~~❖ En plus, 1 place visiteur supplémentaire pour les opérations à partir de 2 logements, par tranche de 2 logements ou par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée ; la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement (application : 2 logements = 1 place supplémentaire ; 3 logements = 1 place supplémentaire ; 4 logements = 2 places supplémentaires ; OU opération de 120 m<sup>2</sup> = 1 place supplémentaire ; de 121 à 240 m<sup>2</sup> = 2 places supplémentaires ; etc.).~~
- ~~❖ Pour les opérations comportant 3 logements ou plus les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).~~
- ~~❖ Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).~~
- ~~❖ Pour toute construction neuve générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.~~

**Règle 1 :** Le nombre de places de stationnement exigé est calculé en prenant compte du nombre de logements créés ainsi que la surface de

plancher totale (à savoir la surface de plancher conservé + la surface de plancher créée).

**Règle 2 :** Le calcul du nombre de places de stationnement à créer est effectué sur la base de la formule suivante :

$$\text{nombre de places de stationnement exigé} - \text{nombre de places de stationnement existant gardé.}$$

**Règle 3 :** Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimum de places « habitant » de stationnement exigé est de 2 par logement créé complété par un nombre de places supplémentaires (calculé par logement) donné par le tableau suivant :

Surface de plancher totale du logement (m <sup>2</sup> )	Nombre de places supplémentaires
] 0 ; 80 ]	0
] 80 ; 120 ]	1
] 120 ; 160 ]	2
] 160 ; 200 ]	3
] 200 ; 240 ]	4
...	

**Règle 4 :** En plus des places de stationnement « habitant » exigées, des places de stationnement « visiteur » supplémentaires sont obligatoires à partir de 2 logements selon le tableau ci-dessous, en appliquant que la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement :

Nombre de logements	Nombre de places « visiteur » exigé	ou	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	Nombre de places « visiteur » exigé
---------------------	-------------------------------------	----	---------------------------------------	-------------------------------------

[ 0 ; 1 ]	0	] 0 ; 120 ]	1
[ 2 ; 3 ]	1	] 120 ; 240 ]	2
[ 4 ; 5 ]	2	] 240 ; 360 ]	3
[ 6 ; 7 ]	3	] 360 ; 480 ]	4
		...	...
[ N ; N+1 ]	N/2	] 120(N-1) ; 120N ]	N

**Règle 5 :** Pour les opérations comportant 3 logements ou plus les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

**Règle 6 :** Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).

**Règle 7 :** Pour toute construction neuve générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Règle 8 :** Dès que 15 places au total sont à prévoir, au moins 50% d'entre elles devront être réalisées en stationnement « couvert ».

Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'1 place de stationnement par logement : pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Pour les opérations de création de nouveau(x) logement(s) dans le bâti existant et/ou en extension de bâti existant, en cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain accessible de

la voie publique à condition que celui-ci se situe à moins de 350 m de la construction faisant l'objet de la demande et qu'elles n'aient pas déjà été affectées à une construction existante.

### Article UA13 : Espaces libres et plantations

Les vergers et espaces verts existants, repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés et/ou replantés. Il est nécessaire de se reporter aux OAP thématiques pour plus de renseignements. Dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées les annexes et petites constructions de type abris de jardin dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.

Tout projet de construction, neuve et d'extension, doit respecter un coefficient de biotope et un pourcentage de pleine terre donnés par le tableau suivant :

Zonage	CBS	% pleine terre imposée	Objectifs
UA	0,4		Favoriser la nature en ville, sous toutes ses formes, tout en permettant la constructibilité des parcelles. Compléter les aménagements paysagers et la présence forte du végétal dans les espaces publics.

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre deux places créées.

Les aménagements extérieurs, notamment les accès et stationnements, des surfaces non construites, et hors accès et stationnement, devront privilégier

adopter des matériaux perméables de type espaces enherbés, sablés ou gravillonnés.

### ~~Section 3 : Conditions maximales d'occupation des sols~~

#### ~~Article UA14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)~~

~~Non réglementé~~

### Section 3 : Conditions techniques particulières

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

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

A minima, la réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

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

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques et cela en souterrain.

## Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB correspond à la zone urbaine mixte de Beaumont.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- ❖ Les exploitations agricoles et forestières.
- ❖ Les industries.
- ❖ Les cuisines dédiées à la vente en ligne.
- ❖ Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
- ❖ Les parcs d'attraction.
- ❖ Les garages collectifs de caravanes.
- ❖ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- ❖ Toutes constructions et installations sont interdites dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

- ❖ Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat d'au moins 8 5 logements et/ou d'au moins 700 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit affecter à minima 20 35% de sa surface de plancher créée à du logement locatif social, et en plus à minima 5 10% de surface de plancher créée à du de logements en accession sociale, type BRS (Bail Réel Solidaire) et en plus, 10% de surface de plancher créée à du logement locatif intermédiaire. La répartition des types de logements sociaux sera conforme au PLH (Programme Local de l'Habitat).

- ❖ Les opérations de création de nouveaux logements, à partir de 12 logements, doivent prévoir un espace commun en rez-de-chaussée représentant 0,05 % de la surface de plancher total de l'opération représentant au minimum 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment :
  - soit à créer au sein de chaque bâtiment de l'opération ;
  - soit à créer au sein d'un ou plusieurs bâtiments en mutualisant la surface dédiée à l'opération.

Cet espace doit être accessible à tous et ne pourra être considéré commun un espace de stockage ou de stationnement de véhicules, vélos, poussettes, ...

- ❖ Dans le cas d'une opération d'habitat collectif de plus de 2 logements, il est demandé la construction d'un local de rangement indépendant du logement tel que la cave ou le cellier par logement, d'au minimum 5 m<sup>2</sup>.
- ❖ Les entrepôts sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- ❖ Les dépôts sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- ❖ Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone, selon les conditions fixées à l'article 11.
- ❖ Les constructions ou extensions artisanales, commerciales et de bureaux, dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage.
- ~~❖ Dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées les annexes et petites constructions de type abris de jardin, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.~~

## Section 2 : Conditions de l'occupation des sols

### Article UB3 : **Accès et voirie**

#### Accès :

~~L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.~~

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

~~Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.~~

~~Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.~~

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

~~Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre les routes départementales et les propriétés riveraines sont fixées dans la permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la route départementale.~~

~~Pour des raisons de sécurité, en dehors des agglomérations et des lieux-dits, il est prescrit un recul du portail par rapport au bord de la chaussée pour permettre l'attente d'un véhicule pendant l'ouverture du portail sans gêne pour la circulation routière. Ce recul est fonction de la destination du bâtiment projeté et ne peut être inférieur à 7 mètres sur le réseau structurant et à 5 mètres sur le reste du réseau.~~

~~En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier lors de son fonctionnement, étant précisé que les manœuvres (pour accéder ou sortir) doivent s'effectuer sur la propriété sans empiètement sur le domaine public départemental.~~

~~Hors agglomération, le gestionnaire peut imposer des dispositions particulières (restrictions de manœuvres, sens de manœuvre...) afin de garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que le maintien de la fluidité du trafic.~~

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise de plateforme d'au moins :

- ❖ 6,5 mètres pour les voies à double sens ;
- ❖ 5 mètres pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### Article UB4 : Réseaux

*Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.*

#### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### Assainissement des eaux usées :

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

### Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions réglementaires en vigueur, dont notamment :

- ❖ Le zonage d'assainissement des Eaux Pluviales de la ville de Beaumont
- ❖ Le document de synthèse des Eaux Pluviales (en particulier la réglementation eaux pluviales).

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

- ❖ Leur collecte (gouttière, réseaux) ;
- ❖ Leur rétention (citerne ou massif de rétention) ;
- ❖ Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe).

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

- ❖ Limitation de l'imperméabilisation ;
- ❖ Infiltration des eaux pluviales si possibilité (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe) ;
- ❖ Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans.

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

- ❖ Dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ;

- ❖ Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

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

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

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

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

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales à condition de faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore. Les eaux de lavage du filtre de la piscine seront reliées au réseau d'eaux usées.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée **obligatoirement réalisée** à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

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

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

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

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

#### Electricité, téléphone, télécommunications :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

#### Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune (arrêté spécifique) en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### Ordures ménagères :

Toute opération créant plusieurs logements doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, ~~en application des règlements en vigueur.~~ Par ailleurs, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra respecter le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois.

### Article UB5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

**UB6a.** Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux voies et emprises publiques :

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

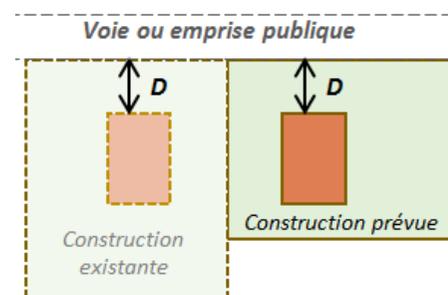
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en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

Le présent article s'applique aux constructions, travaux, installations, ouvrages même ne comportant pas de fondations qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol, à l'exception :

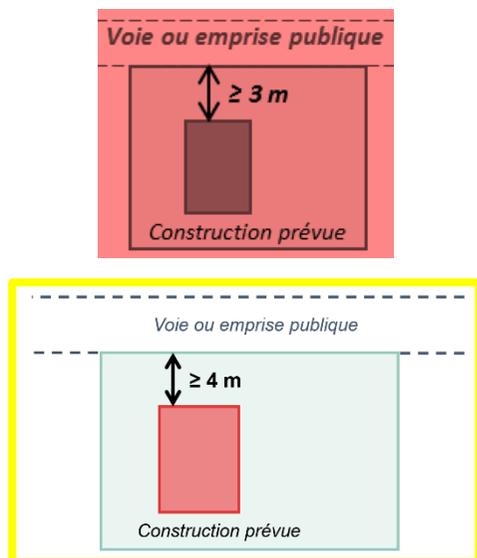
- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escaliers à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

Les constructions, travaux, installations et ouvrages doivent s'implanter :

- ❖ Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes ;



- ❖ Soit en retrait minimum de 3,4 mètres ;



~~Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimal de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.~~

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées, en concertation avec le Conseil Départemental.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

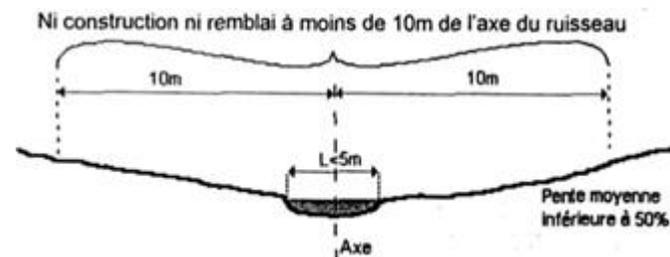
**UB6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :**

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des

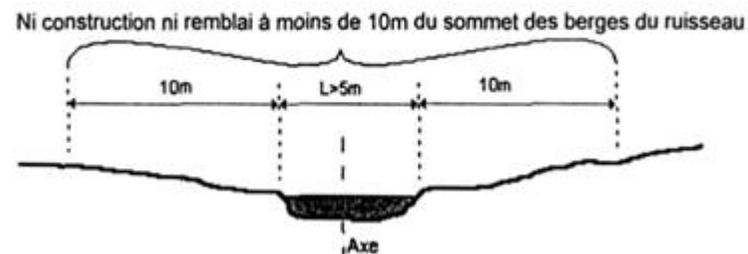
situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions du PPR.

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

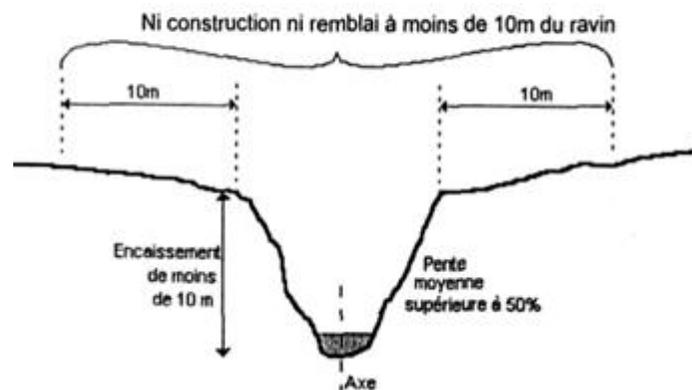
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)**  
**Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



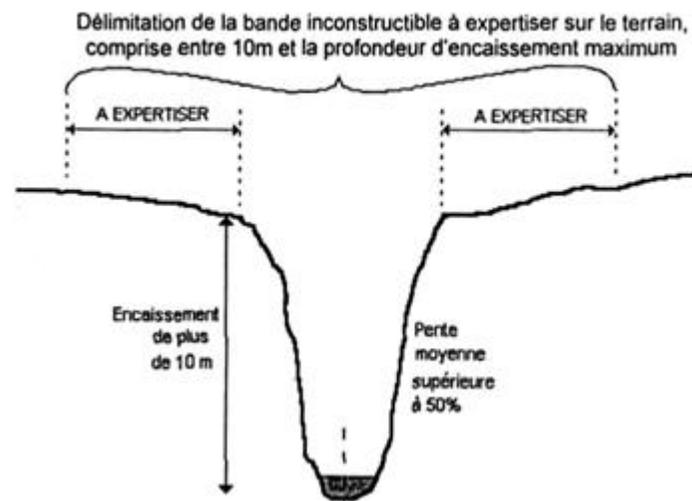
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)**  
**Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur**



**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur**

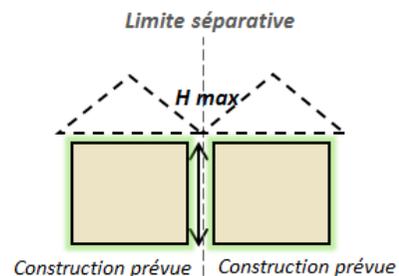


**Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

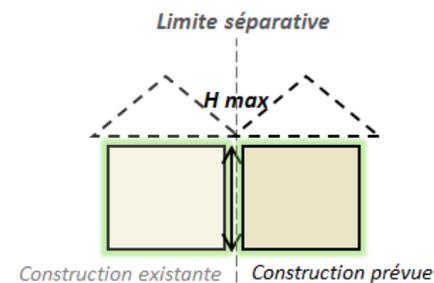
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Les constructions doivent s'implanter :

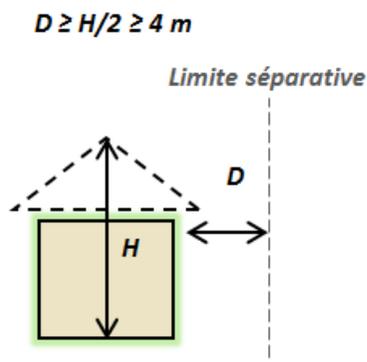
- ❖ Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
  - Où des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen) ;



- Où la construction se réalise en appui sur une constructions préexistante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite ;



- ❖ Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres :



- ~~❖ Soit jusqu'en limite séparative si la construction est une annexe et sa hauteur n'excède pas 3,5 mètres côté limite séparative.~~

- ❖ Soit jusqu'en limite séparative pour les annexes dont la hauteur ne doit pas excéder :
  - 3,5 mètres au faîtage pour les annexes ayant une toiture à pans ;
  - 2,5 mètres au sommet de l'acrotère pour les annexes ayant une toiture terrasse / plate.

Les bassins de piscine doivent respecter un ~~reçu~~ **retrait** minimum de **2 4** mètres par rapport aux limites séparatives.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

### Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

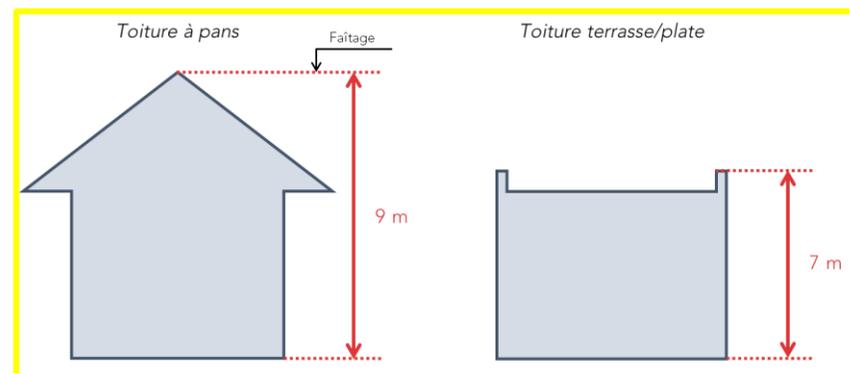
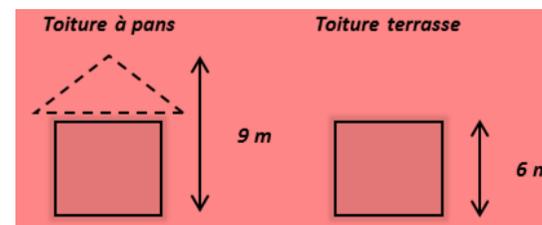
Non réglementé

### Article UB9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Non réglementé

### Article UB10 : Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pans (soit R+1+ combles ou attiques) et de ~~6 mètres~~ **7 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse / plate.



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

Pour les constructions nécessitant la réalisation d'au moins 15 places de stationnement, si toutes les places de stationnements couvertes sont réalisées dans une structure dite « en silo », la hauteur maximale des constructions sera portée à :

- ❖ 12 mètres (soit R+2+comble ou attique) ;
- ❖ 10 mètres en cas de toiture plate ou terrasse.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

## Article UB11 : Aspect extérieur

### Implantations et volumes :

- ❖ Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.
- ❖ Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à ~~2 mètres~~ 1 mètre de hauteur. ~~Cela ne concerne pas les parkings souterrains, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.~~ Cette disposition n'est pas applicable pour la création :
  - ❖ Des aires de stationnement ;
  - ❖ Des caves ;
  - ❖ Des cuves de récupération des eaux pluviales ;
  - ❖ Des cuves de rétention des eaux pluviales... et/ou la mise en place de système de géothermie.

### Toitures :

- ❖ Les nouvelles constructions principales : les toitures doivent comporter deux pans minimum.
- ❖ Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache ou dans le cas de constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

- ❖ Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions et annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> pour lesquelles la pente est libre.
- ❖ Le faitage doit être parallèle au plus long côté de la construction.
- ❖ La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile couleur brun, rouge ou gris.
- ❖ (RAL8003/8004/8007/8008/8011/8012/8015/8024/8028/8029, ou rouge RAL3003/3004/3005/3009/3011 ou gris RAL7000/7001/7008/7013/7023/7030/7036/7037/7039/7042/7046).
- ~~❖ Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 30 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des paves de stationnement. Les toitures plates doivent être obligatoirement végétalisées. Les toitures terrasses peuvent l'être.~~
- ❖ Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.
- ❖ Les éléments techniques installés en toiture devront être regroupés. Leur installation devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

### Façades :

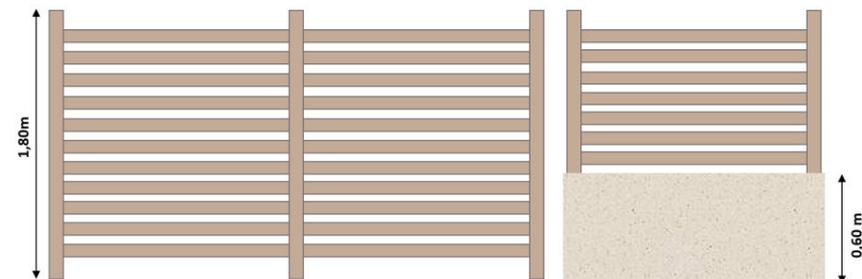
- ❖ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit ;
- ❖ Les couleurs vives, les blancs RAL9003/9010/9012/9016, les noirs RAL9004/9005/9011/9017 et les gris RAL9007/7000/7001/7003/7004/7005/7009/7010/7011/7012/7013/7015/7016/7021/7022/7023/7024/7026/7031/7033/7034/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.
- ❖ L'implantation des éléments techniques en façade devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

### Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique **doivent peuvent** être intégrés à l'enveloppe des constructions **en évitant l'effet de superstructures surajoutées et être surajoutés.**
- ❖ Les panneaux solaires sont interdits au sol.
- ❖ Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux. Les cuves sont obligatoires pour :
  - Toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée.
  - Toutes les opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20% devenant supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris).
  - Tous les parkings imperméabilisés de plus de 5 emplacements.
- ❖ La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

### Clôtures :

- ❖ La hauteur maximale est de 1,80 mètre et doit être composée d'un dispositif à claire-voie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doit obligatoirement être enduit (s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels de type pierres ou bois) dans une teinte en harmonie avec la construction principale.



- ❖ Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale ;
- ❖ L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder 80 centimètres en tout point du triangle de visibilité ;
- ❖ L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ou communales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD1201 et RD18, dans le périmètre de classement sonore, d'une hauteur maximale de 2 mètres, à condition qu'ils soient végétalisés du côté extérieur à la propriété ou implantés derrière une haie végétalisée d'essences locales et variées.

- ❖ Les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10 cm pour permettre le passage de la petite faune. Les murets doivent intégrer des ouvertures de 10 à 20 cm<sup>2</sup> tous les 15 m. Si la longueur du muret est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

## Article UB12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

Les règles ci-dessous sont des règles minimales à respecter.

~~Pour les constructions à usage d'habitation :~~

- ~~❖ 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec au moins 2 places par logement (application : de 0 à 80 m<sup>2</sup> = 2 places ; de 81 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> = 3 places ; de 121 à 160 m<sup>2</sup> = 4 places, etc.).~~

~~Les places à réaliser ci-dessus, dès 15 places au total, sont à réaliser pour au moins 50% en souterrain.~~

- ~~❖ En plus, 1 place visiteur supplémentaire pour les opérations à partir de 2 logements, par tranche de 2 logements ou par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée ; la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement (application : 2 logements = 1 place supplémentaire ; 3 logements = 1 place supplémentaire ; 4 logements = 2 places supplémentaires ; OU opération de 120 m<sup>2</sup> = 1 place supplémentaire ; de 121 à 240 m<sup>2</sup> = 2 places supplémentaires ; etc.).~~

- ~~❖ Pour les opérations comportant 3 logements ou plus les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).~~

- ~~❖ Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).~~

~~Pour toute construction neuve générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher des locaux couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.~~

**Règle 1 :** Le nombre de places de stationnement exigé est calculé en prenant compte du nombre de logements créés ainsi que la surface de

plancher totale (à savoir la surface de plancher conservée + la surface de plancher créée).

**Règle 2 :** Le calcul du nombre de places de stationnement à créer est effectué sur la base de la formule suivante :

*nombre de places de stationnement exigé – nombre de places de stationnement existant gardé*

**Règle 3 :** Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimum de places « habitant » de stationnement exigé est de 2 par logement créé complété par un nombre de places supplémentaires (calculé par logement) donné par le tableau suivant :

Surface de plancher totale du logement (m <sup>2</sup> )	Nombre de places supplémentaires
] 0 ; 80 ]	0
] 80 ; 120 ]	1
] 120 ; 160 ]	2
] 160 ; 200 ]	3
] 200 ; 240 ]	4
...	

**Règle 4 :** En plus des places de stationnement « habitant » exigées, des places de stationnement « visiteur » supplémentaires sont obligatoires à partir de 2 logements selon le tableau ci-dessous, en appliquant que la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement :

Nombre de logements	Nombre de places « visiteur » exigé	ou	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	Nombre de places « visiteur » exigé
[ 0 ; 1 ]	0		] 0 ; 120 ]	1
[ 2 ; 3 ]	1		] 120 ; 240 ]	2
[ 4 ; 5 ]	2		] 240 ; 360 ]	3
[ 6 ; 7 ]	3		] 360 ; 480 ]	4
			...	...
[ N ; N+1 ]	N/2		] 120(N-1) ; 120N ]	N

**Règle 5 :** Pour les opérations comportant 3 logements ou plus les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

**Règle 6 :** Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).

**Règle 7 :** Pour toute construction neuve générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Règle 8 :** Dès que 15 places au total sont à prévoir, au moins 50% d'entre elles devront être réalisées en stationnement « couvert ».

Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'1 place de stationnement par logement : pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

~~Pour les constructions à usage de commerce :~~

~~❖ — 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

Les constructions à usage de commerce devront prévoir à minima :

- une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les salariés,
- une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface accessible au public pour les visiteurs.

### Article UB13 : Espaces libres et plantations

Les vergers et espaces verts existants, repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés et/ou replantés. Il est nécessaire de se reporter aux OAP thématiques pour plus de renseignements. Seules les annexes et petites constructions de type abris de jardin limitées à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les ripisylves, repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devront être préservées. Il est nécessaire de se reporter aux OAP thématiques pour plus de renseignements.

Les haies, repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devront être préservées ou à défaut recrées en recourant à des essences végétales locales et diversifiées, en utilisant la liste intégrée aux OAP thématiques, similaires à celles composant l'élément recensé s'il s'agit d'espèces locales.

Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places créées.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, devront privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, sablés ou gravillonnés.

Tout projet de construction, neuve et d'extension, doit respecter un coefficient de biotope et un pourcentage de pleine terre donnés par le tableau suivant :

Zonage	CBS	% pleine terre imposée	Objectifs
UB	0,6	30 %	Créer des cœurs d'ilots très végétalisés dans des quartiers en densification.

La surface de stationnements non couverts doit être au maximum équivalente à la surface de pleine terre.

Lors d'une opération de plus de 4 logements, le terrain doit présenter un espace commun d'un seul tenant d'au minimum 20 % (espace d'accès et de parking non compris), pouvant être composé d'une placette, d'une aire de jeux, d'un parc, ...

*S'il s'agit d'espaces non imperméabilisés, leur superficie entre dans le compte des 20 % minimum d'espaces non imperméabilisés demandés ci-avant.*

### **Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols**

#### **Article UB14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Non réglementé

### **Section 3 : Conditions techniques particulières**

#### **Article UB15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

A minima, la réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

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

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques et cela en souterrain.

## Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC correspond à la zone à vocation principalement résidentielle peu dense des hameaux et groupes de constructions.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- ❖ Les exploitations agricoles et forestières ;
- ❖ Les industries ;
- ❖ Les cuisines dédiées à la vente en ligne.
- ❖ Les commerces ;
- ❖ Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ;
- ❖ Les parcs d'attraction ;
- ❖ Les garages collectifs de caravanes ;
- ❖ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- ❖ Toute nouvelle occupation et utilisation du sol (y compris annexes et extensions) au sein du secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels (inondation).

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

- ❖ Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat d'au moins 8 5 logements et/ou d'au moins 700 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit affecter a minima 10 35% de sa surface de plancher créée à du logement locatif social, et en plus à minima 5 10 % de surface plancher créée à du de logement en accession sociale, type BRS (Bail Réel Solidaire) et en plus, 10% de surface de plancher créée à du logement locatif intermédiaire.

~~La répartition des types de logements sociaux sera conforme au PLH (Programme Local de l'Habitat).~~

- ❖ Les opérations de création de nouveaux logements, à partir de 12 logements, doivent prévoir un espace commun en rez-de-chaussée représentant 0,05 % de la surface de plancher total de l'opération représentant au minimum 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment :
  - Soit à créer au sein de chaque bâtiment de l'opération ;
  - Soit à créer au sein d'un ou plusieurs bâtiments en mutualisant la surface dédiée à l'opération.

Cet espace doit être accessible à tous et ne pourra être considéré commun un espace de stockage ou de stationnement de véhicules, vélos, poussettes...

- ❖ Les entrepôts sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- ❖ Les dépôts sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- ❖ Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone selon les conditions fixées à l'article 11.
- ❖ Les constructions ou extensions artisanales et de bureaux, dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage.
- ❖ Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2, comprises dans le secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risque technologique (gaz (SUP 1)), sont autorisées à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant les canalisations de gaz.

## Section 2 : Conditions de l'occupation des sols

### Article UC3 : **Accès et voirie**

#### Accès :

~~L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.~~

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

~~Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.~~

~~Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.~~

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

~~Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre les routes départementales et les propriétés riveraines sont fixées dans la permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la route départementale.~~

~~Pour des raisons de sécurité, en dehors des agglomérations et des lieux-dits, il est prescrit un recul du portail par rapport au bord de la chaussée pour permettre l'attente d'un véhicule pendant l'ouverture du portail sans gêne pour la circulation routière. Ce recul est fonction de la destination du bâtiment projeté et ne peut être inférieur à 7 mètres sur le réseau structurant et à 5 mètres sur le reste du réseau.~~

~~En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier lors de son fonctionnement, étant précisé que les manœuvres (pour accéder ou sortir) doivent s'effectuer sur la propriété sans empiètement sur le domaine public départemental.~~

~~Hors agglomération, le gestionnaire peut imposer des dispositions particulières (restrictions de manœuvres, sens de manœuvre...) afin de garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que le maintien de la fluidité du trafic.~~

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise de plateforme d'au moins :

- ❖ 6,5 mètres pour les voies à double sens ;
- ❖ 5 mètres pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### Article UC4 : Réseaux

*Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.*

#### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### Assainissement des eaux usées :

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

### Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions réglementaires en vigueur, dont notamment :

- ❖ Le zonage d'assainissement des Eaux Pluviales de la ville de Beaumont
- ❖ Le document de synthèse des Eaux Pluviales (en particulier la réglementation eaux pluviales).

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

- ❖ Leur collecte (gouttière, réseaux) ;
- ❖ Leur rétention (citerne ou massif de rétention) ;
- ❖ Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe).

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

- ❖ Limitation de l'imperméabilisation ;
- ❖ Infiltration des eaux pluviales si possibilité (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe) ;

- ❖ Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Electricité, téléphone, télécommunications :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

#### Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune (**arrêté spécifique**) en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### Ordures ménagères :

Toute opération créant plusieurs logements doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, ~~en application des règlements en vigueur.~~ Par ailleurs, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra respecter le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois.

## Article UC5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

**UC6a. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux voies et emprises publiques :**

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

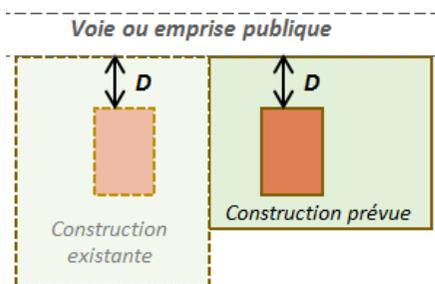
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en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

**Le présent article s'applique aux constructions, travaux, installations, ouvrages même ne comportant pas de fondations qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol, à l'exception :**

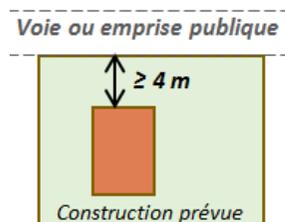
- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escalier à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

Les constructions, travaux, installations et ouvrages doivent s'implanter :

- ❖ Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes ;



- ❖ Soit en retrait minimum de 4 mètres ;



~~Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimal de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.~~

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées, en concertation avec le Conseil Départemental.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

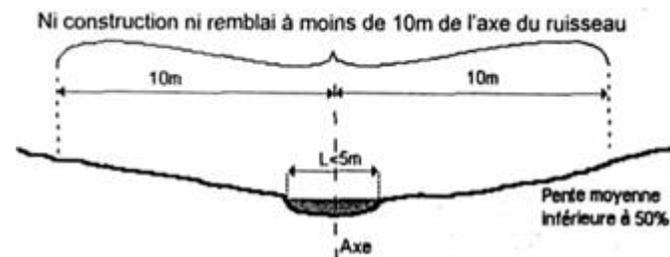
**UC6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :**

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai,

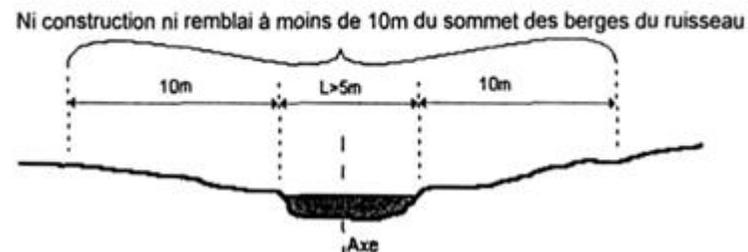
en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions du PPR.

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

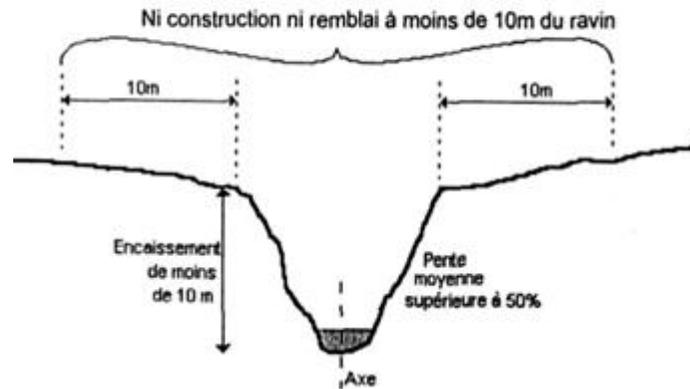
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



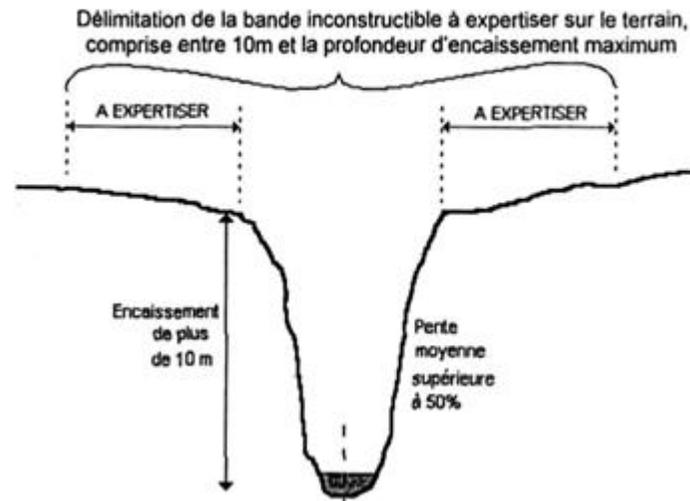
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur**



**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur**

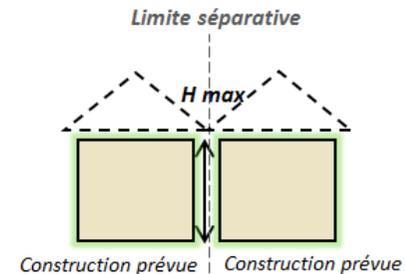


**Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

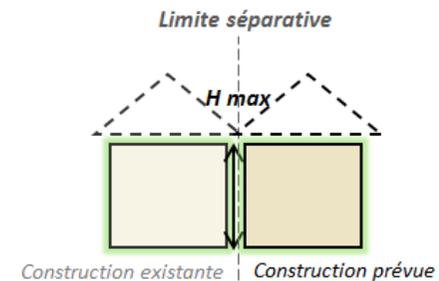
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Les constructions doivent s'implanter :

- ❖ Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
  - Où des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen) ;

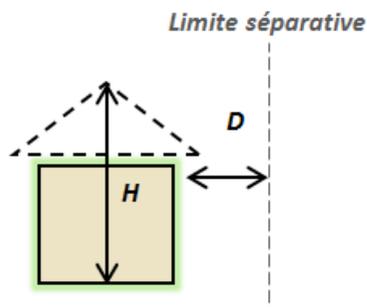


- Où la construction se réalise en appui sur une constructions préexistante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite ;



- ❖ Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres :

$$D \geq H/2 \geq 4 \text{ m}$$



- ❖ Soit jusqu'en limite séparative si la construction est une annexe et sa hauteur n'excède pas 3,5 mètres côté limite séparative.

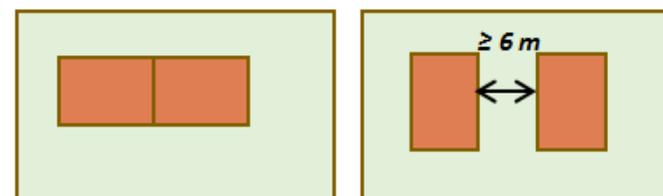
Les bassins de piscine doivent respecter un **recul** **retrait** minimum de **2 4** mètres par rapport aux limites séparatives.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

### Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions d'habitation principales (hors annexes et piscines), si elles ne sont pas mitoyennes, doivent respecter une distance entre elles d'au moins 6 mètres.

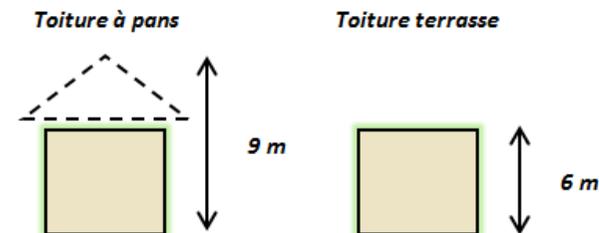


### Article UC9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol maximale est de **0,15 0,2**.

### Article UC10 : Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtière en cas de toiture à pans (soit R+1+ combles ou attiques) et de 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.



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

**Pour les constructions nécessitant la réalisation d'au moins 15 places de stationnement, si toutes les places de stationnements couvertes sont réalisées dans une structure dite « en silo », la hauteur maximale des constructions sera portée à :**

- ❖ **12 mètres (soit R+2+comble ou attique) ;**

### ❖ 10 mètres en cas de toiture plate ou terrasse.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

## Article UC11 : Aspect extérieur

### Implantations et volumes :

- ❖ Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.
- ❖ Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 2 mètres de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

### Toitures :

- ❖ Les nouvelles constructions principales : les toitures doivent comporter deux pans minimum.
- ❖ Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache ou dans le cas de constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
- ❖ Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions et annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> pour lesquelles la pente est libre.
- ❖ Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction.
- ❖ La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile couleur brun, rouge ou gris.
- ❖ Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 30 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement.

- ❖ Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.

- ❖ Les éléments techniques installés en toiture devront être regroupés. Leur installation devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

### Façades :

- ❖ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ❖ Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.
- ❖ L'implantation des éléments techniques en façade devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

### Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- ❖ Les panneaux solaires sont interdits au sol.
- ❖ Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux.

### Clôtures :

- ❖ La hauteur maximale est de 1,80 mètre et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doit obligatoirement être enduit (s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels de type pierres ou bois) dans une teinte en harmonie avec la construction principale.
- ❖ Pour les clôtures édifiées en bordure de zones A (y compris zones A indicées) et/ou N (y compris zones N indicées), des espaces libres

au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune, en conservant des espaces libres tous les 10 mètres maximum, par section d'au moins 30 centimètres de largeur sans garde au sol sur au moins 18 centimètres de hauteur.

- ❖ Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.
- ❖ L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 80 centimètres en tout point du triangle de visibilité.
- ❖ L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ou communales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Les haies sèches (clôtures, palissades, barrières ...) doivent être établies suivant l'alignement, sous réserve des servitudes de visibilité. Les haies vives doivent être entretenues pour ne pas gêner la visibilité et éviter toute saillie sur l'alignement.

A proximité des carrefours et des accès, la hauteur des dispositifs de clôture ne devra pas excéder la côte de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

« Patrimoine bâti » repéré au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- ❖ Toute réhabilitation ou extension doit respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (jardins, parcs, vergers, ...).
- ❖ La réalisation des travaux doit s'effectuer avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine (toiture, façade).
- ❖ Une unité de coloration doit être maintenue en limitant l'apport de nouvelle teinte (toiture, façade, menuiserie).

- ❖ Les enduits de façade doivent être d'aspect lisse ou légèrement grattés.
- ❖ Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages doivent être conservés.
- ❖ Les ouvertures traditionnelles existantes devront être préservées. L'ajout de percements est autorisé dans la mesure où l'équilibre de la façade et de la toiture est respecté.
- ❖ Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une faible proportion (moins de 30 m<sup>2</sup>) et notamment pour des éléments de liaisons entre plusieurs bâtiments. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement.
- ❖ En cas d'extension et de réalisation d'une toiture à un pan, la pente de toiture doit se réaliser selon la même orientation que le pan auquel l'extension s'adosse.
- ❖ La surface de fenêtre de toit ne doit pas dépasser 2% de la surface totale de la toiture. Les fenêtres de toit sont interdites sur les croupes.
- ❖ *Les clôtures : se référer au paragraphe général développé précédemment.*

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD1201 et RD18, dans le périmètre de classement sonore, d'une hauteur maximale de 2 mètres, à condition qu'ils soient végétalisés du côté extérieur à la propriété ou implantés derrière une haie végétalisée d'essences locales et variées.

Les règles édictées dans cet article ne s'appliquent pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...

Des conditions différentes sont admises, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes n'étant pas conformes aux règles édictées ci-dessus, en harmonie avec les constructions existantes.

## Article UC12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

Les règles ci-dessous sont des règles minimales à respecter.

~~Pour les constructions à usage d'habitation :~~

- ~~❖ 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec au moins 2 places par logement (application : de 0 à 80 m<sup>2</sup> = 2 places ; de 81 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> = 3 places ; de 121 à 160 m<sup>2</sup> = 4 places, etc.).~~

~~Les places à réaliser ci-dessus, dès 15 places au total, sont à réaliser pour au moins 50% en souterrain.~~

- ~~❖ En plus, 1 place visiteur supplémentaire pour les opérations de plus de 4 logements, par tranche de 5 logements ou par tranche de 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée ; la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement (application : 5 logements = 1 place supplémentaire ; 10 logements = 2 places supplémentaires OU opération de 240 m<sup>2</sup> = 1 place supplémentaire ; de 241 à 480 m<sup>2</sup> = 2 places supplémentaires ; etc.).~~
- ~~❖ Pour les opérations comportant 3 logements ou plus les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).~~
- ~~❖ Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).~~

~~Pour toute construction nouvelle générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher des locaux couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SP.~~

**Règle 1 :** Le nombre de places de stationnement exigé est calculé en prenant compte du nombre de logements créés ainsi que la surface de plancher totale (à savoir la surface de plancher conservée + la surface de plancher créée).

**Règle 2 :** Le calcul du nombre de places de stationnement à créer est effectué sur la base de la formule suivante :

$$\text{nombre de places de stationnement exigé} - \text{nombre de places de stationnement existant gardé}$$

**Règle 3 :** Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimum de places « habitant » de stationnement exigé est de 2 par logement créé complété par un nombre de places supplémentaires (calculé par logement) donné par le tableau suivant :

Surface de plancher totale du logement (m <sup>2</sup> )	Nombre de places supplémentaires
] 0 ; 80 ]	0
] 80 ; 120 ]	1
] 120 ; 160 ]	2
] 160 ; 200 ]	3
] 200 ; 240 ]	4
...	

**Règle 4 :** En plus des places de stationnement « habitant » exigées, des places de stationnement « visiteur » supplémentaires sont obligatoires à partir de 2 logements selon le tableau ci-dessous, en appliquant que la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement :

Nombre de logements	Nombre de places « visiteur » exigé	ou	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	Nombre de places « visiteur » exigé
[ 0 ; 1 ]	0		] 0 ; 120 ]	1
[ 2 ; 3 ]	1		] 120 ; 240 ]	2
[ 4 ; 5 ]	2		] 240 ; 360 ]	3
[ 6 ; 7 ]	3		] 360 ; 480 ]	4
			...	...
[ N ; N+1 ]	N/2		] 120(N-1) ; 120N ]	N

**Règle 5 :** Pour les opérations comportant 3 logements ou plus les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

**Règle 6 :** Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).

**Règle 7 :** Pour toute construction neuve générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Règle 8 :** Dès que 15 places au total sont à prévoir, au moins 50% d'entre elles devront être réalisées en stationnement « couvert ».

Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'1 place de stationnement par logement : pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

### Article UC13 : Espaces libres et plantations

Les ripisylves, repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devront être préservées. Il est nécessaire de se reporter aux OAP thématiques pour plus de renseignements.

Les haies, repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devront être préservées ou à défaut recrées en recourant à des essences végétales locales et diversifiées, en utilisant la liste intégrée aux OAP thématiques, similaires à celles composant l'élément recensé s'il s'agit d'espèces locales.

Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places créées.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, devront privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, sablés ou gravillonnés.

Tout projet de construction, neuve et d'extension, doit respecter un coefficient de biotope et un pourcentage de pleine terre donnés par le tableau suivant :

Zonage	CBS	% pleine terre imposée	Objectifs
UC	0,5	50 %	Préserver les jardins, les espaces de pleine terre

La surface de stationnements non couverts doit être au maximum équivalente à la surface de pleine terre.

### Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols

#### Article UC14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non-réglémenté

### **Section 3 : Conditions techniques particulières**

#### **Article UC15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

A minima, la réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

#### **Article UC16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques et cela en souterrain.

## Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, occupations et installations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ❖ Les constructions et installations, les aires de jeux, de loisirs et de sports, les aires de stationnements, les voies et accès, à condition d'être vouées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- ❖ Le local de surveillance à condition d'être accolé ou incorporé à la construction principale et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ❖ L'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes à condition de respecter le caractère de la zone.
- ❖ Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone selon les conditions fixées à l'article 11.
- ❖ Les installations, ouvrages techniques et équipements d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

### Section 2 : Conditions de l'occupation des sols

#### Article UE3 : ~~Accès et voirie~~

##### ~~Accès :~~

~~L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.~~

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

~~Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.~~

~~Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.~~

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

~~Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre les routes départementales et les propriétés riveraines sont fixées dans la permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la route départementale.~~

~~Pour des raisons de sécurité, en dehors des agglomérations et des lieux-dits, il est prescrit un recul du portail par rapport au bord de la chaussée pour permettre l'attente d'un véhicule pendant l'ouverture du portail sans gêne pour la circulation routière. Ce recul est fonction de la destination du bâtiment projeté et ne peut être inférieur à 7 mètres sur le réseau structurant et à 5 mètres sur le reste du réseau.~~

~~En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier lors de son fonctionnement, étant précisé que les manœuvres (pour accéder ou sortir) doivent s'effectuer sur la propriété sans empiètement sur le domaine public départemental.~~

~~Hors agglomération, le gestionnaire peut imposer des dispositions particulières (restrictions de manœuvres, sens de manœuvre ...) afin de garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que le maintien de la fluidité du trafic.~~

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### Article UE4 : Réseaux

*Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.*

#### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées :

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif

d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

#### Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions réglementaires en vigueur, dont notamment :

- ❖ Le zonage d'assainissement des Eaux Pluviales de la ville de Beaumont
- ❖ Le document de synthèse des Eaux Pluviales (en particulier la réglementation eaux pluviales).

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

- ❖ Leur collecte (gouttière, réseaux) ;
- ❖ Leur rétention (citerne ou massif de rétention) ;
- ❖ Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe).

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

- ❖ Limitation de l'imperméabilisation ;
- ❖ Infiltration des eaux pluviales si possibilité (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe) ;
- ❖ Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans.

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

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

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

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

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

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

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales à condition de faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore. Les eaux de lavage du filtre de la piscine seront reliées au réseau d'eaux usées.

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

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

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

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

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

#### Electricité, téléphone, télécommunications :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

#### Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune (**arrêté spécifique**) en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### Ordures ménagères :

**Toute opération créant plusieurs logements doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe. Par ailleurs, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra respecter le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois.**

### Article UE5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**UE6a.** Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux voies et emprises publiques :

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

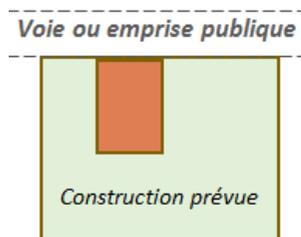
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en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

Le présent article s'applique aux constructions, travaux, installations, ouvrages même ne comportant pas de fondations qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol, à l'exception :

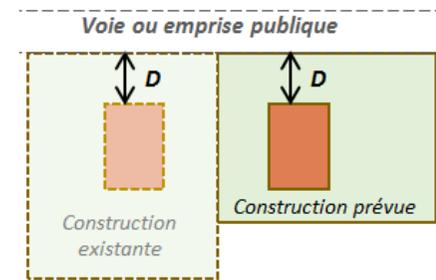
- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escalier à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

Les constructions, travaux, installations et ouvrages doivent s'implanter :

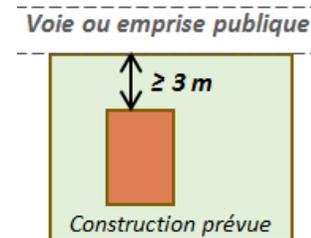
- ❖ Soit à l'alignement ;



- ❖ Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions la plus proche édifée sur les terrains limitrophes ;



- ❖ Soit en retrait minimum de 3 mètres ;



~~Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimal de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.~~

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées, en concertation avec le Conseil Départemental.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

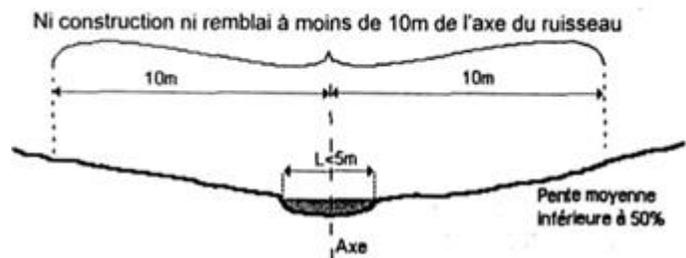
**UE6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :**

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai,

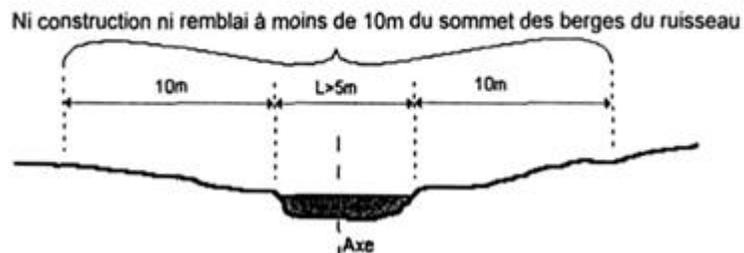
en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions du PPR.

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

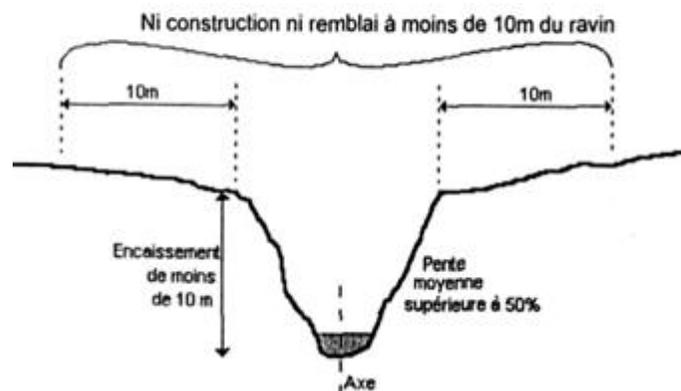
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



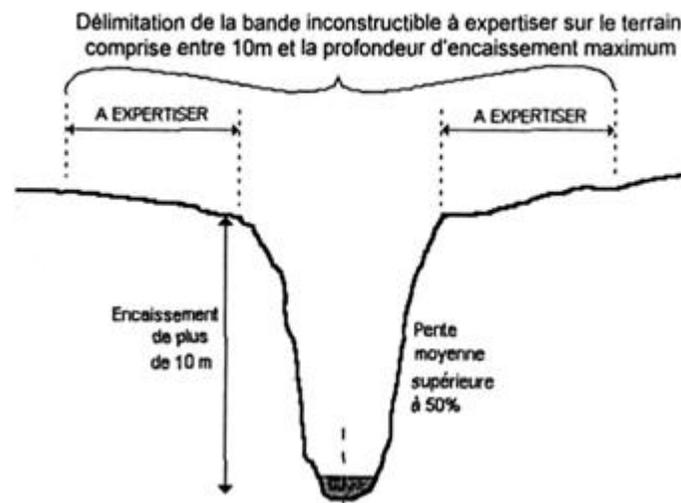
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur**



**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur**

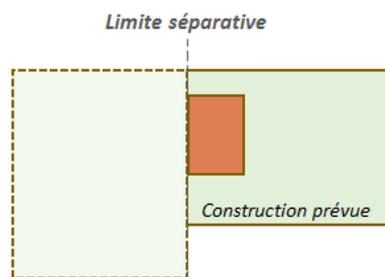


### Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

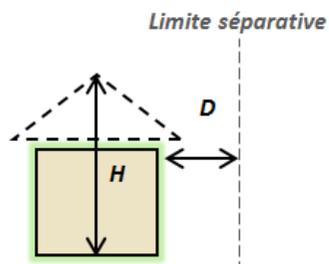
Les constructions doivent s'implanter :

- ❖ Soit sur limite séparative ;



- ❖ Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres :

$$D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$$



Les bassins de piscine doivent respecter un ~~recul~~ **retrait** minimum de ~~2~~ **4** mètres par rapport aux limites séparatives.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

### Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

### Article UE9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Non réglementé

### Article UE10 : Hauteur maximale

Non réglementé

### Article UE11 : Aspect extérieur

#### Implantations et volumes :

- ❖ Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.
- ❖ Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 2 mètres de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

#### Toitures :

- ❖ Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction.

- ❖ La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile couleur brun, rouge ou gris.
- ❖ Les éléments techniques installés en toiture devront être regroupés. Leur installation devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Façades :

- ❖ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ❖ Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.
- ❖ L'implantation des éléments techniques en façade devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- ❖ Les panneaux solaires sont interdits au sol.
- ❖ Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux.

Les règles édictées dans cet article ne s'appliquent pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...

Des conditions différentes sont admises, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes n'étant pas conformes aux règles édictées ci-dessus, en harmonie avec les constructions existantes.

### Article UE12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

### Article UE13 : Espaces libres et plantations

Les ripisylves, repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devront être préservées. Il est nécessaire de se reporter aux OAP thématiques pour plus de renseignements.

Les haies, repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devront être préservées ou à défaut recréées en recourant à des essences végétales locales et diversifiées, en utilisant la liste intégrée aux OAP thématiques, similaires à celles composant l'élément recensé s'il s'agit d'espèces locales.

Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places créées.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, devront privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, sablés ou gravillonnés.

### Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols

#### Article UE14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non-réglé

### Section 3 : Conditions techniques particulières

#### Article UE15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

A minima, la réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

**Article UE16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques et cela en souterrain.

## Dispositions applicables à la zone UX

La zone UX correspond aux zones d'activités économiques.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UX1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- ❖ Les exploitations agricoles et forestières.
- ❖ L'hébergement hôtelier.
- ❖ **Les cuisines dédiées à la vente en ligne.**
- ❖ Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
- ❖ Les parcs d'attraction.
- ❖ Les garages collectifs de caravanes.
- ❖ Les ouvertures et les exploitations de carrière.
- ❖ Les habitations hormis celles indiquées à l'article UX2.

#### Article UX2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ❖ Les habitations dès lors qu'elles sont nécessaires aux activités de gardiennage et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et qu'elles soient accolées ou incorporées à la construction principale.
- ❖ Les entrepôts sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- ❖ Les dépôts sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- ❖ Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone selon les conditions fixées à l'article 11.

### Section 2 : Conditions de l'occupation des sols

#### Article UX3 : **Accès et voirie**

##### Accès :

~~L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.~~

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

~~Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.~~

~~Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.~~

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

~~Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre les routes départementales et les propriétés riveraines sont fixées dans la permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la route départementale.~~

~~Pour des raisons de sécurité, en dehors des agglomérations et des lieux-dits, il est prescrit un recul du portail par rapport au bord de la chaussée pour permettre l'attente d'un véhicule pendant l'ouverture du portail sans gêne pour la circulation routière. Ce recul est fonction de la destination du bâtiment projeté et ne peut être inférieur à 7 mètres sur le réseau structurant et à 5 mètres sur le reste du réseau.~~

~~En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier lors de son fonctionnement, étant précisé que les manœuvres (pour accéder ou sortir) doivent s'effectuer sur la propriété sans empiètement sur le domaine public départemental.~~

~~Hors agglomération, le gestionnaire peut imposer des dispositions particulières (restrictions de manœuvres, sens de manœuvre...) afin de garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que le maintien de la fluidité du trafic.~~

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise de plateforme d'au moins :

- ❖ 7,5 mètres pour les voies à double sens ;
- ❖ 5 mètres pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

#### Article UX4 : Réseaux

*Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.*

#### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées :

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

#### Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions réglementaires en vigueur, dont notamment :

- ❖ Le zonage d'assainissement des Eaux Pluviales de la ville de Beaumont
- ❖ Le document de synthèse des Eaux Pluviales (en particulier la réglementation eaux pluviales).

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

- ❖ Leur collecte (gouttière, réseaux) ;
- ❖ Leur rétention (citerne ou massif de rétention) ;
- ❖ Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe).

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

- ❖ Limitation de l'imperméabilisation ;
- ❖ Infiltration des eaux pluviales si possibilité (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe) ;
- ❖ Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans.

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

- ❖ Dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ;

- ❖ Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

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

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

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

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

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales à condition de faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore. Les eaux de lavage du filtre de la piscine seront reliées au réseau d'eaux usées.

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

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

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

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

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

#### Electricité, téléphone, télécommunications :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

#### Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune (**arrêté spécifique**) en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### Ordures ménagères :

**Toute opération créant plusieurs logements doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe. Par ailleurs, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra respecter le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois.**

### Article UX5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### Article UX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UX6a. Implantation des constructions, **travaux, installations et ouvrages** par rapport aux voies et emprises publiques :

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

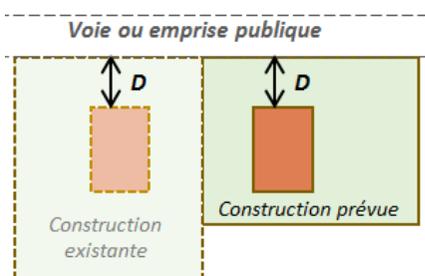
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en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

Le présent article s'applique aux constructions, travaux, installations, ouvrages même ne comportant pas de fondations qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol, à l'exception :

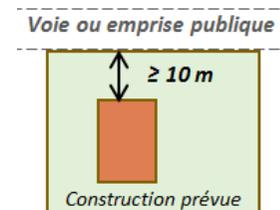
- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escalier à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

Les constructions, travaux, installations et ouvrages doivent s'implanter :

- ❖ Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes ;



- ❖ Soit en retrait minimal de 10 mètres ;



~~Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimal de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.~~

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées, en concertation avec le Conseil Départemental.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

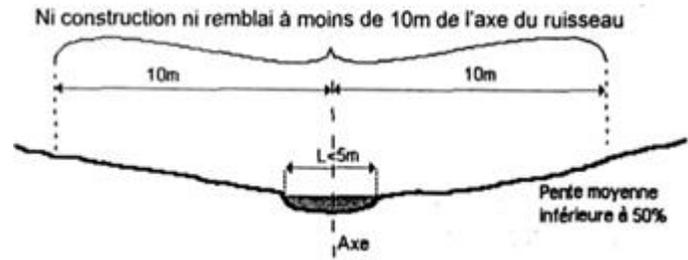
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

**UX6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :**

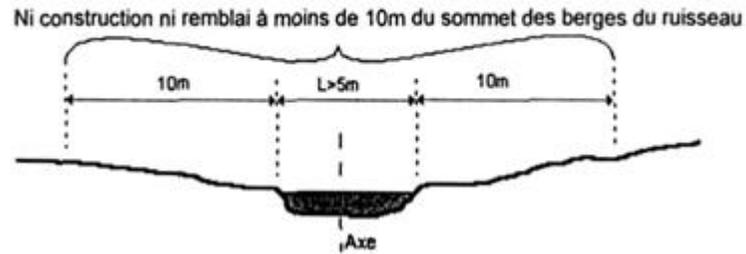
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions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

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

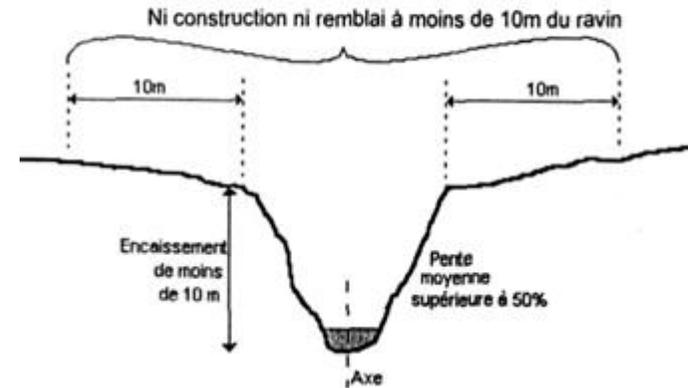
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



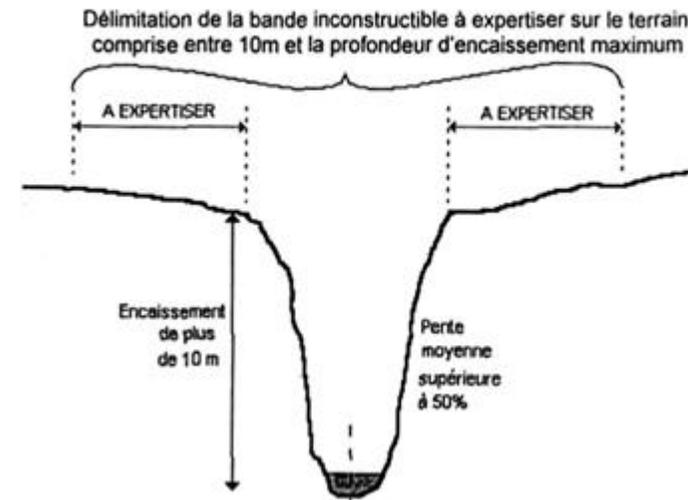
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur**



**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur**

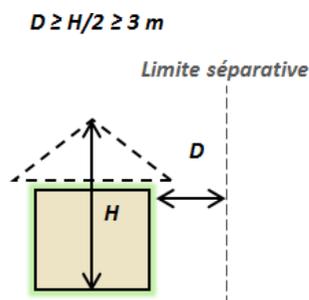


### Article UX7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent s'implanter :

- ❖ En retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres :



L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

### Article UX8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

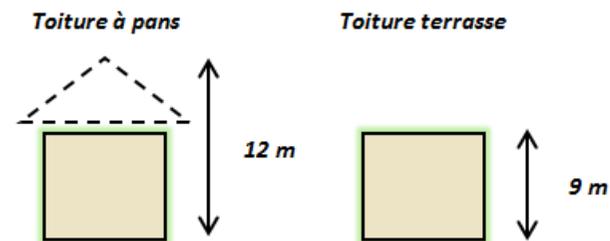
Non réglementé

### Article UX9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,40.

### Article UX10 : Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage en cas de toiture à pans et de 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.



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

Pour les constructions nécessitant la réalisation d'au moins 15 places de stationnement, si toutes les places de stationnements couvertes sont réalisées dans une structure dite « en silo », la hauteur maximale des constructions sera portée à :

- ❖ 15 mètres (soit R+3+comble ou attique) ;
- ❖ 12 mètres en cas de toiture plate ou terrasse.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

### Article UX11 : Aspect extérieur

Implantations et volumes :

- ❖ Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.
- ❖ Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à **2 mètres 1 mètre** de hauteur. ~~Cela ne concerne pas les parkings souterrains, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.~~ Cette disposition n'est pas applicable pour la création :
  - ❖ Des aires de stationnement ;
  - ❖ Des caves ;
  - ❖ Des cuves de récupération des eaux pluviales ;
  - ❖ Des cuves de rétention des eaux pluviales... et/ou la mise en place de système de géothermie.

#### Façades :

- ❖ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ❖ Les façades des constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique doivent comporter au moins 30% de surface vitrée.
- ❖ Les couleurs vives, les blancs RAL9003/9010/9012/9016, les noirs RAL9004/9005/9011/9017 et les gris RAL9007/7000/7001/7003/7004/7005/7009/7010/7011/7012/7013/7015/7016/7021/7022/7023/7024/7026/7031/7033/7034/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.
- ❖ L'implantation des éléments techniques en façade devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique ~~doivent~~ peuvent être intégrés à l'enveloppe des constructions ~~en évitant l'effet de superstructures surajoutées, et être surajoutés.~~
- ❖ Les panneaux solaires sont interdits au sol.

- ❖ Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux. Les cuves sont obligatoires pour :
  - Toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée.
  - Toutes les opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20% devenant supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris).
  - Tous les parkings imperméabilisés de plus de 5 emplacements.
- ❖ La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

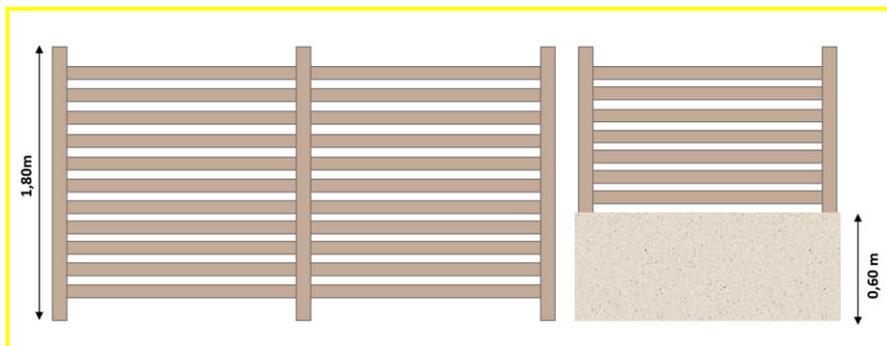
#### Toitures :

- ❖ (RAL8003/8004/8007/8008/8011/8012/8015/8024/8028/8029, ou rouge RAL3003/3004/3005/3009/3011 ou gris RAL7000/7001/7008/7013/7023/7030/7036/7037/7039/7042/7046).
- ~~❖ Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 30 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement. Les toitures plates doivent être obligatoirement végétalisées. Les toitures terrasses peuvent l'être.~~
- ❖ Les éléments techniques installés en toiture devront être regroupés. Leur installation devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Clôtures :

- ❖ La hauteur maximale est de 1,80 mètre et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret

peut être édifié, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doit obligatoirement être enduit (s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels de type pierres ou bois) dans une teinte en harmonie avec la construction principale.



- ❖ Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.
- ❖ L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder 80 centimètres en tout point du triangle de visibilité.
- ❖ L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ou communales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD1201 et RD18, dans le périmètre de classement sonore, d'une hauteur maximale de 2 mètres, à condition qu'ils soient végétalisés du côté extérieur à la propriété ou implantés derrière une haie végétalisée d'essences locales et variées.

- ❖ Les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10 cm pour permettre le passage de la petite faune. Les murets doivent intégrer des ouvertures de 10 à 20 cm<sup>2</sup> tous les 15 m. Si la longueur du muret est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

### Article UX12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

Les constructions devront prévoir à minima :

- ❖ Une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les salariés ;
- ❖ Une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface accessible au public pour les visiteurs.

### Article UX13 : Espaces libres et plantations

Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places créées.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, devront privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, sablés ou gravillonnés.

## Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols

### Article UX14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non-réglémenté

### **Section 3 : Conditions techniques particulières**

#### **Article UX15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

A minima, la réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

#### **Article UX16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques et cela en souterrain.

## TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le territoire communal comprend :

- ❖ La zone 1AUa : zone à urbaniser à vocation mixte et dense du Châble.
- ~~❖ La zone 1AUb : zone à urbaniser à vocation principale résidentielle Chemin de Zone.~~
- ❖ La zone 1AUx : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques du Grand Châble.

## Dispositions applicables à la zone 1AUa

La zone 1AUa correspond à la zone à urbaniser mixte et dense du Châble. Elle est composée de deux sous-secteurs, l'un à l'Est de la zone NL et l'autre à l'Ouest de la zone NL.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1AUa1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- ❖ Les exploitations agricoles et forestières.
- ❖ Les commerces de gros.
- ❖ Les industries.
- ❖ Les cuisines dédiées à la vente en ligne.
- ❖ Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
- ❖ Les parcs d'attraction.
- ❖ Les garages collectifs de caravanes.
- ❖ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

#### Article 1AUa2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ❖ ~~Zone Est : les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone, pouvant se réaliser en plusieurs tranches.~~
- ❖ ~~Zone Ouest :~~ Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- ❖ Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
- ❖ ~~La zone doit consacrer au moins 30 % de sa surface de plancher d'habitat aux logements locatifs sociaux et en plus au moins 5 % de~~

~~sa surface de plancher d'habitat aux logements en accession sociale, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme et conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).~~

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat d'au moins 5 logements et/ou d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit affecter à minima 35 % de surface de plancher créée à du logement locatif social, à minima 10 % de surface de plancher créée à du logement en accession sociale, type BRS (Bail Réel Solidaire) et en plus, 10% de surface de plancher créée à du logement locatif intermédiaire.

~~La répartition des types de logements sociaux sera conforme au PLH (Programme Local de l'Habitat).~~

- ❖ Les opérations de création de nouveaux logements, à partir de 12 logements, doivent prévoir un espace commun en rez-de-chaussée représentant 0,05 % de la surface de plancher total de l'opération représentant au minimum 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment :
  - Soit à créer au sein de chaque bâtiment de l'opération ;
  - Soit à créer au sein d'un ou plusieurs bâtiments en mutualisant la surface dédiée à l'opération.
- ❖ Cet espace doit être accessible à tous et ne pourra être considéré commun un espace de stockage ou de stationnement de véhicules, vélos, poussettes, ...
- ❖ Les entrepôts sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- ❖ Les constructions artisanales, commerciales et de bureaux, dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage.
- ❖ Les dépôts sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- ❖ Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone selon les conditions fixées à l'article 11.

## Section 2 : Conditions de l'occupation des sols

### Article 1AUa3 : **Accès et voirie**

#### Accès :

~~L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.~~

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

~~Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.~~

~~Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.~~

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

~~Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre les routes départementales et les propriétés riveraines sont fixées dans la permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la route départementale.~~

~~Pour des raisons de sécurité, en dehors des agglomérations et des lieux-dits, il est prescrit un recul du portail par rapport au bord de la chaussée pour permettre l'attente d'un véhicule pendant l'ouverture du portail sans gêne pour la circulation routière. Ce recul est fonction de la destination du bâtiment projeté et ne peut être inférieur à 7 mètres sur le réseau structurant et à 5 mètres sur le reste du réseau.~~

~~En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier lors de son fonctionnement, étant précisé que les manœuvres (pour accéder ou sortir) doivent s'effectuer sur la propriété sans empiètement sur le domaine public départemental.~~

~~Hors agglomération, le gestionnaire peut imposer des dispositions particulières (restrictions de manœuvres, sens de manœuvre ...) afin de garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que le maintien de la fluidité du trafic.~~

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise de plateforme d'au moins :

- ❖ 6,5 mètres pour les voies à double sens ;
- ❖ 5 mètres pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### Article 1AUa4 : Réseaux

*Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.*

#### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### Assainissement des eaux usées :

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

### Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions réglementaires en vigueur, dont notamment :

- ❖ Le zonage d'assainissement des Eaux Pluviales de la ville de Beaumont
- ❖ Le document de synthèse des Eaux Pluviales (en particulier la réglementation eaux pluviales).

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

- ❖ Leur collecte (gouttière, réseaux) ;
- ❖ Leur rétention (citerne ou massif de rétention) ;
- ❖ Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe).

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

- ❖ Limitation de l'imperméabilisation ;
- ❖ Infiltration des eaux pluviales si possibilité (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe) ;

- ❖ Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans.

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

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

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

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

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

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

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales à condition de faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore. Les eaux de lavage du filtre de la piscine seront reliées au réseau d'eaux usées.

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

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

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

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

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

#### Electricité, téléphone, télécommunications :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

#### Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune (**arrêté spécifique**) en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### Ordures ménagères :

Toute opération créant plusieurs logements doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, ~~en application des règlements en vigueur.~~ Par ailleurs, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra respecter le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois.

## Article 1AUa5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article 1AUa6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### **1AUa6a.** Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux voies et emprises publiques :

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

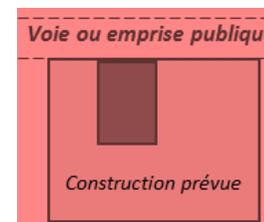
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en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

**Le présent article s'applique aux constructions, travaux, installations, ouvrages même ne comportant pas de fondations qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol, à l'exception :**

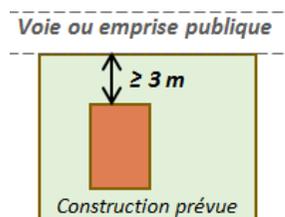
- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escaliers à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

Les constructions, travaux, installations et ouvrages doivent s'implanter :

- ❖ ~~Soit à l'alignement~~



- ❖ **Soit en retrait** Avec un recul minimum de 3 mètres.



~~Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimal de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.~~

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées, en concertation avec le Conseil Départemental.

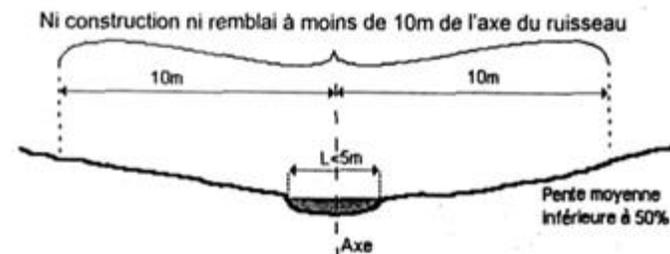
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

#### **1AUa6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :**

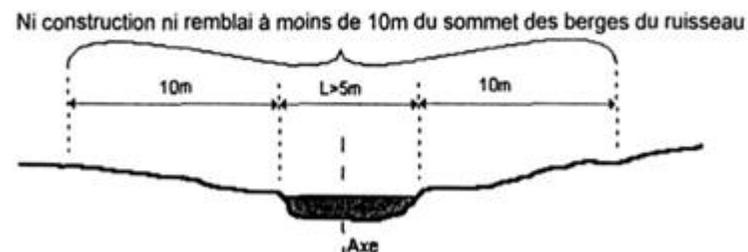
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions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

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

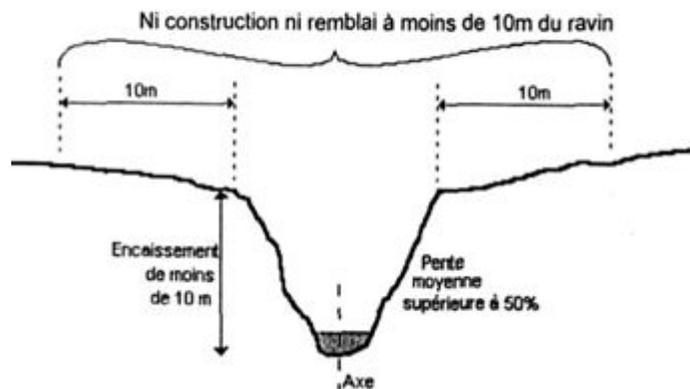
#### **Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%) Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



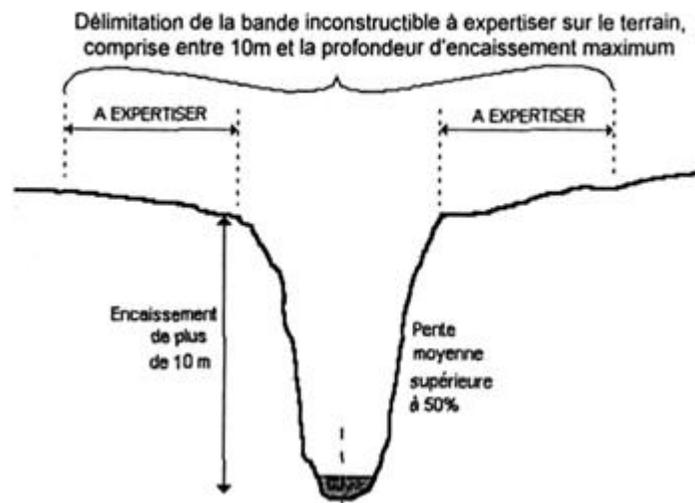
#### **Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%) Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur**



**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur**

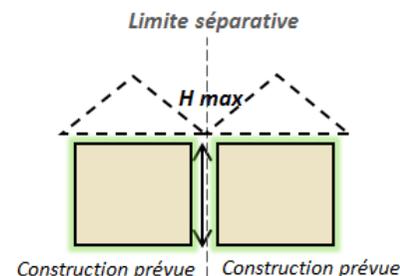


**Article 1AUa7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

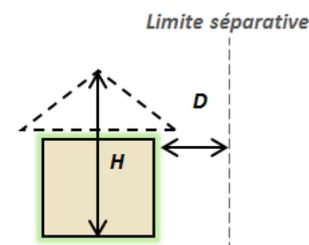
Les constructions doivent s'implanter :

- ❖ Soit sur limite séparative si les constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen) ;



- ❖ Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres ;

$$D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$$



- ❖ Soit jusqu'en limite séparative si la construction est une annexe et sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres côté limite séparative.

Les bassins de piscine doivent respecter un recul ~~reçu~~ **retrait** minimum de **2 4** mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

**Article 1AUa8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementé

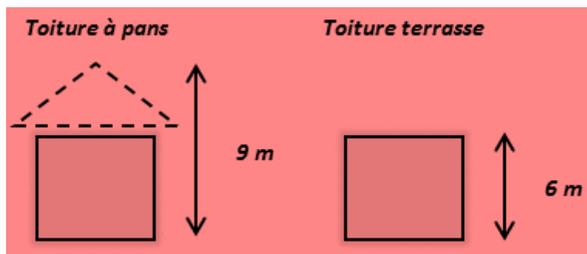
**Article 1AUa9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)**

Non réglementé

**Article 1AUa10 : Hauteur maximale**

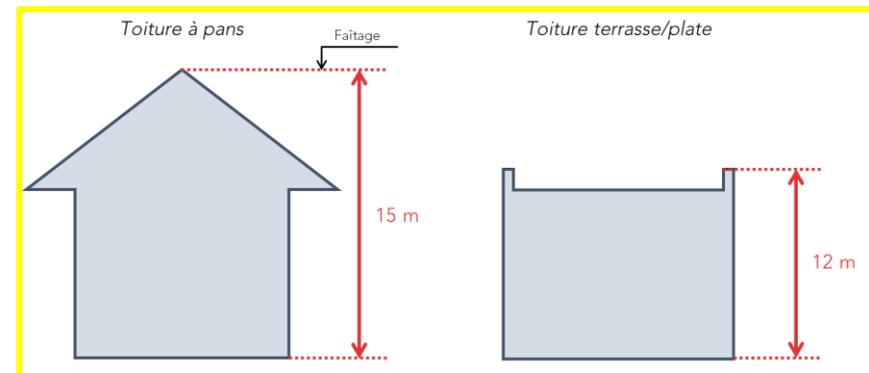
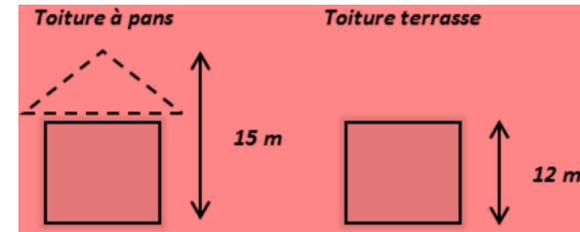
En secteur Est :

Conformément aux OAP, dans sa partie la plus à l'Est, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faitage en cas de toiture à pans (soit R+1+ combles ou attiques) et de 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.

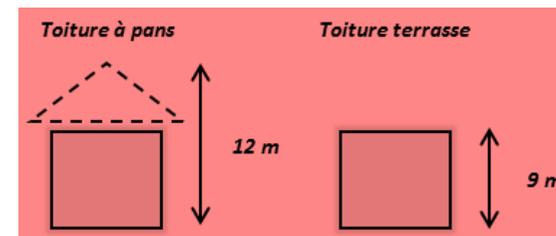


En secteur Ouest :

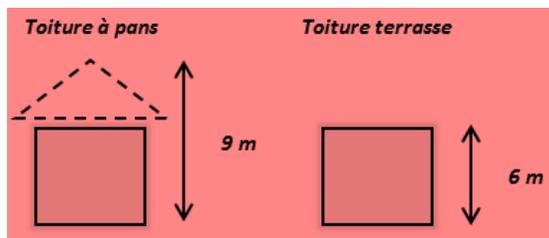
Conformément aux OAP, dans sa partie la plus au Sud, la hauteur maximale des constructions est de 15 mètres au faitage en cas de toiture à pans (soit R+3+ combles ou attiques) et de 12 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.



Conformément aux OAP, dans sa partie centrale, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faitage en cas de toiture à pans (soit R+2+ combles ou attiques) et de 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.



~~Conformément aux OAP, dans sa partie la plus au Nord, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pans (soit R+1+ combles ou attiques) et de 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.~~



Dans toute la zone :

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

## Article 1AUa11 : Aspect extérieur

Implantations et volumes :

- ❖ Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.
- ❖ Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à **2 mètres 1 mètre** de hauteur. ~~Cela ne concerne pas les parkings souterrains, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.~~ Cette disposition n'est pas applicable pour la création :
  - Des aires de stationnement ;
  - Des caves ;
  - Des cuves de récupération des eaux pluviales ;
  - Des cuves de rétention des eaux pluviales...
 et/ou la mise en place de système de géothermie.

Toitures :

- ❖ Les nouvelles constructions principales : les toitures doivent comporter deux pans minimum.
- ❖ Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache ou dans le cas de constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
- ❖ Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions et annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> pour lesquelles la pente est libre.
- ❖ Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction.
- ❖ La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile couleur brun, rouge ou gris.
- ❖ **(RAL8003/8004/8007/8008/8011/8012/8015/8024/8028/8029, ou rouge RAL3003/3004/3005/3009/3011 ou gris RAL 7000/7001/7008/7013/7023/7030/7036/7037/7039/7042/7046).**
- ~~❖ Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 30 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement. Les toitures plates doivent être obligatoirement végétalisées. Les toitures terrasses peuvent l'être.~~
- ❖ Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 30 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement.
- ❖ Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.
- ❖ **Les éléments techniques installés en toiture devront être regroupés. Leur installation devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.**

Façades :

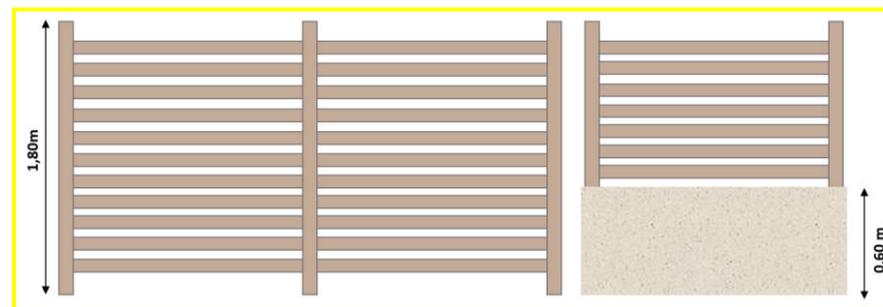
- ❖ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ❖ Les couleurs vives, les blancs RAL9003/9010/9012/9016, les noirs RAL9004/9005/9011/9017 et les gris RAL9007/7000/7001/7003/7004/7005/7009/7010/7011/7012/7013/7015/7016/7021/7022/7023/7024/7026/7031/7033/7034/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.
- ❖ L'implantation des éléments techniques en façade devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique ~~doivent~~ peuvent être intégrés à l'enveloppe des constructions ~~en évitant l'effet de superstructures surajoutées~~ et être surajoutés.
- ❖ Les panneaux solaires sont interdits au sol.
- ❖ Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux. Les cuves sont obligatoires pour :
  - Toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée.
  - Toutes les opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20% devenant supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris).
  - Tous les parkings imperméabilisés de plus de 5 emplacements.
- ❖ La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

#### Clôtures :

- ❖ La hauteur maximale est de 1,80 mètre et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doit obligatoirement être enduit (s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels de type pierres ou bois) dans une teinte en harmonie avec la construction principale.



- ❖ Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.
- ❖ L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder 80 centimètres en tout point du triangle de visibilité.
- ❖ L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ou communales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD1201 et RD18, dans le périmètre de classement sonore, d'une hauteur maximale de 2 mètres, à condition qu'ils soient végétalisés du côté extérieur à la

propriété ou implantés derrière une haie végétalisée d'essences locales et variées.

- ❖ Les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10 cm pour permettre le passage de la petite faune. Les murets doivent intégrer des ouvertures de 10 à 20 cm<sup>2</sup> tous les 15 m. Si la longueur du muret est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

## Article 1AUa12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

Les règles ci-dessous sont des règles minimales à respecter.

~~Pour les constructions à usage d'habitation :~~

- ~~❖ 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec au moins 2 places par logement (application : de 0 à 80 m<sup>2</sup> = 2 places ; de 81 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> = 3 places ; de 121 à 160 m<sup>2</sup> = 4 places ; etc.)  
Les places à réaliser ci-dessus, dès 15 places au total, sont à réaliser pour au moins 50% en souterrain.~~
- ~~❖ En plus, 1 place visiteur supplémentaire pour les opérations à partir de 2 logements, par tranche de 2 logements ou par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée ; la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement (application : 2 logements = 1 place supplémentaire ; 3 logements = 1 place supplémentaire ; 4 logements = 2 places supplémentaires ; OU opération de 120 m<sup>2</sup> = 1 place supplémentaire ; de 121 à 240 m<sup>2</sup> = 2 places supplémentaires ; etc.).~~
- ~~❖ Pour les opérations comportant 3 logements ou plus les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).~~

- ~~❖ Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements formés de type « box » sont interdits).~~

~~Pour toute construction neuve générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.~~

**Règle 1 :** Le nombre de places de stationnement exigé est calculé en prenant compte du nombre de logements créés ainsi que la surface de plancher totale (à savoir la surface de plancher conservé + la surface de plancher créée).

**Règle 2 :** Le calcul du nombre de places de stationnement à créer est effectué sur la base de la formule suivante :

~~nombre de places de stationnement exigé – nombre de places de stationnement existant gardé~~

**Règle 3 :** Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimum de places « habitant » de stationnement exigé est de 2 par logement créé complété par un nombre de places supplémentaires (calculé par logement) donné par le tableau suivant :

Surface de plancher totale du logement (m <sup>2</sup> )	Nombre de places supplémentaires
] 0 ; 80 ]	0
] 80 ; 120 ]	1
] 120 ; 160 ]	2
] 160 ; 200 ]	3
] 200 ; 240 ]	4
...	

**Règle 4 :** En plus des places de stationnement « habitant » exigées, des places de stationnement « visiteur » supplémentaires sont obligatoires à

partir de 2 logements selon le tableau ci-dessous, en appliquant que la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement :

Nombre de logements	Nombre de places « visiteur » exigé		Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	Nombre de places « visiteur » exigé
[ 0 ; 1 ]	0	ou	] 0 ; 120 ]	1
[ 2 ; 3 ]	1		] 120 ; 240 ]	2
[ 4 ; 5 ]	2		] 240 ; 360 ]	3
[ 6 ; 7 ]	3		] 360 ; 480 ]	4
			...	...
[ N ; N+1 ]	N/2		] 120(N-1) ; 120N ]	N

**Règle 5 :** Pour les opérations comportant 3 logements ou plus les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

**Règle 6 :** Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).

**Règle 7 :** Pour toute construction neuve générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Règle 8 :** Dès que 15 places au total sont à prévoir, au moins 50% d'entre elles devront être réalisées en stationnement « couvert ».

Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'1 place de stationnement par logement : pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les

résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

**Pour les constructions à usage de commerce :**

❖ — 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions à usage de commerce devront prévoir à minima :

- ❖ une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les salariés,
- ❖ une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface accessible au public pour les visiteurs.

### Article 1AUa13 : Espaces libres et plantations

Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places créées.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, devront privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, sablés ou gravillonnés.

Tout projet de construction, neuve et d'extension, doit respecter un coefficient de biotope et un pourcentage de pleine terre donnés par le tableau suivant :

Zonage	CBS	% pleine terre imposée	Objectifs
1AU	0,4		Favoriser la nature en ville, sous toutes ses formes, tout en permettant la constructibilité des parcelles. Compléter les aménagements paysagers et la présence forte du végétal dans les espaces publics.

L'ensemble de la zone doit présenter un espace commun d'un seul tenant d'au minimum 20 % (espace d'accès et de parking non compris), pouvant être composé d'une placette, d'une aire de jeux, d'un parc, ...

*S'il s'agit d'espaces non imperméabilisés, leur superficie entre dans le compte des 20 % minimum d'espaces non imperméabilisés demandés ci-avant.*

### ~~Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols~~

#### ~~Article 1AUa14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)~~

~~Non réglementé~~

### Section 3 : Conditions techniques particulières

#### Article 1AUa15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

Les constructions à usage d'habitation devront respecter la réglementation énergétique en vigueur.

#### Article 1AUa16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques et cela en souterrain.

## Dispositions applicables à la zone 1AUx

La zone 1AUx correspond à la zone à urbaniser à vocation d'activités économiques, secteur du Grand Châble (projet à cheval sur les communes de Beaumont et de Présilly).

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 1AUx1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- ❖ Les exploitations agricoles et forestières.
- ❖ L'hébergement hôtelier.
- ❖ Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
- ❖ Les parcs d'attraction.
- ❖ Les garages collectifs de caravanes.
- ❖ Les ouvertures et les exploitations de carrière.
- ❖ Les habitations hormis celles indiquées à l'article 1AUx2.

#### Article 1AUx2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ~~❖ Les constructions et occupations autorisées dans la zone, en partie Ouest, telle qu'identifiée au sein des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU), sont admises à condition de se réaliser à partir de 2021.~~
- ❖ Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- ❖ Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
- ❖ Les constructions préexistantes dans la zone peuvent faire l'objet d'adaptation, de réfection, de changement de destination,

d'extension, de réalisations d'annexes, en cohérence avec leur vocation et les vocations autorisées dans la zone.

- ❖ Les habitations dès lors qu'elles sont nécessaires aux activités de gardiennage et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et qu'elles sont accolées ou incorporées à la construction principale.
- ❖ Les entrepôts sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- ❖ Les dépôts sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- ❖ Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone selon les conditions fixées à l'article 11.

## Section 2 : Conditions de l'occupation des sols

### Article 1AUx3 : **Accès et voirie**

#### Accès :

~~L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.~~

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

~~Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.~~

~~Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.~~

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

~~Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre les routes départementales et les propriétés riveraines sont fixées dans la permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la route départementale.~~

~~Pour des raisons de sécurité, en dehors des agglomérations et des lieux-dits, il est prescrit un recul du portail par rapport au bord de la chaussée pour permettre l'attente d'un véhicule pendant l'ouverture du portail sans gêne pour la circulation routière. Ce recul est fonction de la destination du bâtiment projeté et ne peut être inférieur à 7 mètres sur le réseau structurant et à 5 mètres sur le reste du réseau.~~

~~En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier lors de son fonctionnement, étant précisé que les manœuvres (pour accéder ou sortir) doivent s'effectuer sur la propriété sans empiètement sur le domaine public départemental.~~

~~Hors agglomération, le gestionnaire peut imposer des dispositions particulières (restrictions de manœuvres, sens de manœuvre...) afin de garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que le maintien de la fluidité du trafic.~~

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise de plateforme d'au moins :

- ❖ 7,5 mètres pour les voies à double sens ;
- ❖ 5 mètres pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### Article 1AUx4 : Réseaux

*Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.*

#### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### Assainissement des eaux usées :

Dans les zones identifiées en assainissement collectif futur et dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

### Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions réglementaires en vigueur, dont notamment :

- ❖ Le zonage d'assainissement des Eaux Pluviales de la ville de Beaumont
- ❖ Le document de synthèse des Eaux Pluviales (en particulier la réglementation eaux pluviales).

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

- ❖ Leur collecte (gouttière, réseaux) ;
- ❖ Leur rétention (citerne ou massif de rétention) ;
- ❖ Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe).

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

- ❖ Limitation de l'imperméabilisation ;
- ❖ Infiltration des eaux pluviales si possibilité (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe) ;
- ❖ Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans.

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

- ❖ Dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ;

- ❖ Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

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

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

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

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

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales à condition de faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore. Les eaux de lavage du filtre de la piscine seront reliées au réseau d'eaux usées.

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

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

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

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

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

#### Electricité, téléphone, télécommunications :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

#### Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune (arrêté spécifique) en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### Ordures ménagères :

Toute opération créant plusieurs logements doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe. Par ailleurs, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra respecter le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois.

### Article 1AUx5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### Article 1AUx6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1AUx6a. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux voies et emprises publiques :

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

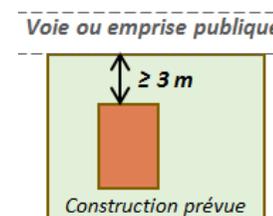
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en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

Le présent article s'applique aux constructions, travaux, installations, ouvrages même ne comportant pas de fondations qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol, à l'exception :

- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escaliers à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

Les constructions, travaux, installations et ouvrages doivent s'implanter :

- ❖ En retrait minimum de 3 mètres



~~Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimal de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.~~

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées, en concertation avec le Conseil Départemental.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les distances initiales existantes.

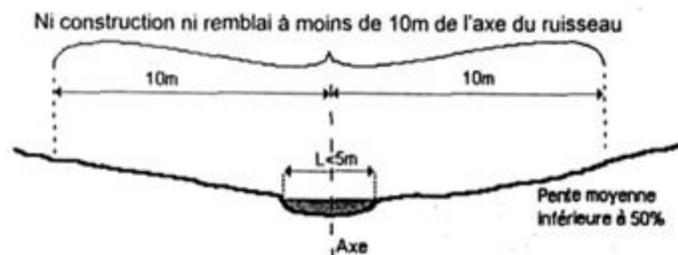
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

**1AUx6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :**

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

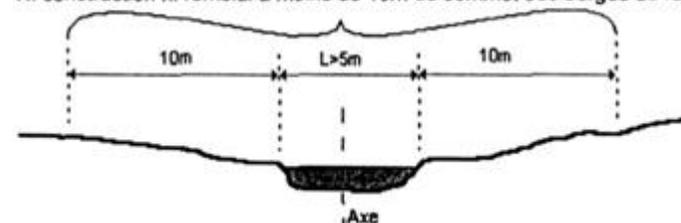
Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



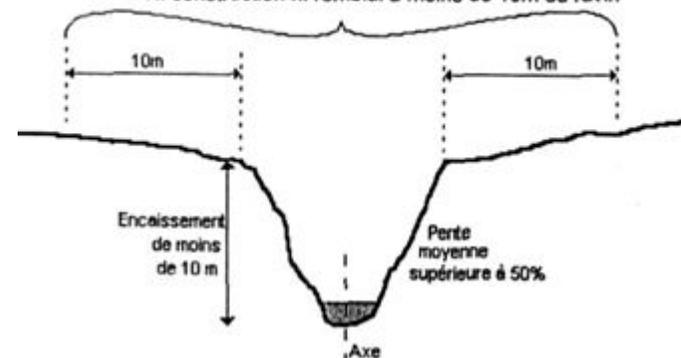
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**

Ni construction ni remblai à moins de 10m du sommet des berges du ruisseau

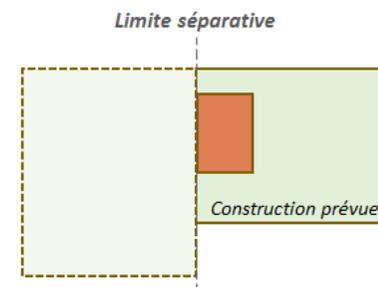
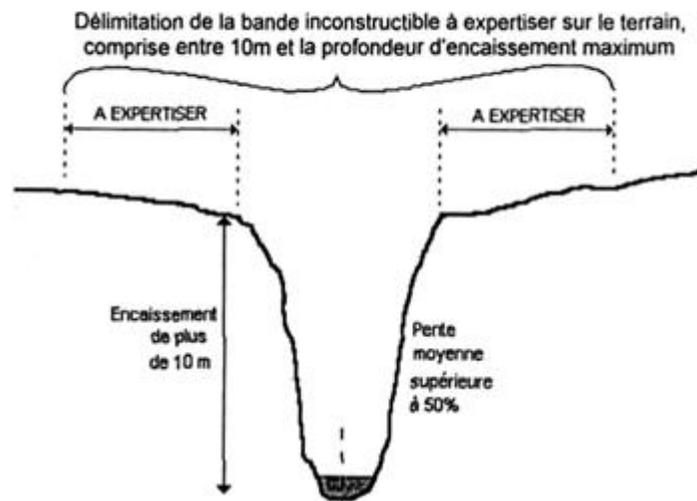


**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin  
de moins de 10m de profondeur**

Ni construction ni remblai à moins de 10m du ravin

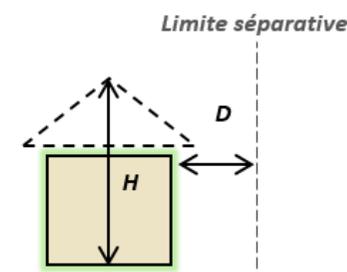


**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur**



- ❖ Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres :

$$D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$$



**Article 1AUx7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Les constructions doivent s'implanter :

- ❖ Soit en limite séparative ;

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les distances initiales existantes.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

**Article 1AUx8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

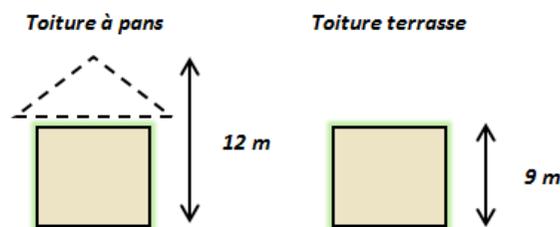
Non réglementé

### Article 1AUx9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser 0,40.

### Article 1AUx10 : Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage en cas de toiture à pans et de 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.



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

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

### Article 1AUx11 : Aspect extérieur

Implantations et volumes :

- ❖ ~~Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.~~ Les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions

existantes. Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

- ❖ Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à **2 mètres** **1 mètre** de hauteur. ~~Cela ne concerne pas les parkings souterrains, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.~~ Cette disposition n'est pas applicable pour la création :
  - Des aires de stationnement ;
  - Des caves ;
  - Des cuves de récupération des eaux pluviales ;
  - Des cuves de rétention des eaux pluviales...
 et/ou la mise en place de système de géothermie.

Façades :

- ❖ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ❖ Les couleurs vives, les blancs RAL9003/9010/9012/9016, les noirs RAL9004/9005/9011/9017 et les gris RAL9007/7000/7001/7003/7004/7005/7009/7010/7011/7012/7013/7015/7016/7021/7022/7023/7024/7026/7031/7033/7034/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.
- ❖ L'implantation des éléments techniques en façade devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique ~~doivent~~ peuvent être intégrés à l'enveloppe des constructions ~~en évitant l'effet de superstructures surajoutées et être surajoutés.~~
- ❖ Les panneaux solaires sont interdits au sol.
- ❖ Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux. Les cuves sont obligatoires pour :

- Toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée.
- Toutes les opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20% devenant supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris).
- Tous les parkings imperméabilisés de plus de 5 emplacements.
- ❖ La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

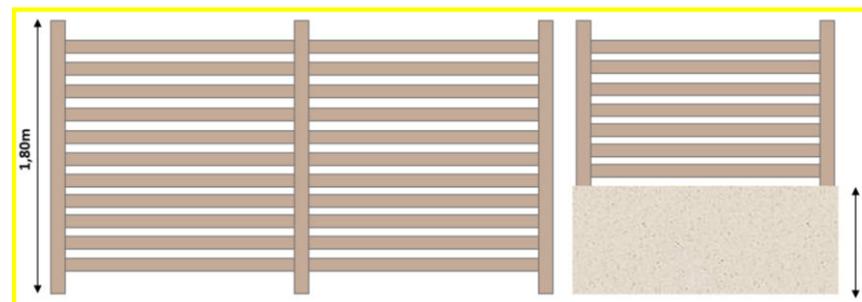
#### Toitures :

- ❖ Elles doivent être de couleur (RAL8003/8004/8007/8008/8011/8012/8015/8024/8028/8029, ou rouge RAL3003/3004/3005/3009/3011 ou gris RAL 7000/7001/7008/7013/7023/7030/7036/7037/7039/7042/7046).
- ~~❖ Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 30 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement. Les toitures plates doivent être obligatoirement végétalisées. Les toitures terrasses peuvent l'être.~~
- ❖ Les éléments techniques installés en toiture devront être regroupés. Leur installation devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Clôtures :

- ❖ La hauteur maximale est de 1,80 mètre et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doit obligatoirement être enduit (s'il n'est pas réalisé en matériaux

naturels de type pierres ou bois) dans une teinte en harmonie avec la construction principale.



- ❖ Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.
- ❖ L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder 80 centimètres en tout point du triangle de visibilité.
- ❖ L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ou communales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD1201 et RD18, dans le périmètre de classement sonore, d'une hauteur maximale de 2 mètres, à condition qu'ils soient végétalisés du côté extérieur à la propriété ou implantés derrière une haie végétalisée d'essences locales et variées.

- ❖ Les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10 cm pour permettre le passage de la petite faune. Les murets doivent intégrer des ouvertures de 10 à 20 cm<sup>2</sup> tous les 15 m. Si la longueur du muret est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

### Article 1AUx12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

**Les constructions devront prévoir à minima :**

- ❖ Une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les salariés ;
- ❖ Une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface accessible au public pour les visiteurs.

### Article 1AUx13 : Espaces libres et plantations

Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places créées.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, devront privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, sablés ou gravillonnés.

Les espaces verts seront d'un seul tenant.

## ~~Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols~~

### ~~Article 1AUx14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)~~

~~Non réglementé~~

## Section 3 : Conditions techniques particulières

### Article 1AUx15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

A minima, la réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

### Article 1AUx16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques et cela en souterrain.

## **TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Le territoire communal comprend :

- ❖ La zone A : zone agricole « classique ».
- ❖ La zone Ap : zone agricole présentant des enjeux paysagers.
- ❖ La zone Aco : zone agricole présentant des enjeux en termes de corridor écologique.
- ❖ La zone Apco : zone agricole présentant des enjeux paysagers et de corridor écologique.
- ❖ La zone Aalp : zone agricole d'alpage du Salève.
- ❖ La zone Ax : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone agricole à vocation d'activités économiques.
- ❖ La zone Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone agricole à vocation d'évolution renforcée de l'habitat.

## Dispositions applicables à la zone A

La zone A correspond à la zone agricole « classique », au sein de laquelle les exploitations agricoles pourront évoluer ou s'installer, et l'habitat isolé existant évolué de façon encadrée.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, occupations et installations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Toutes constructions et installations sont interdites dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf celles mentionnées à l'article 2

#### Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les locaux de surveillance destinés aux exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :
  - ❖ résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
  - ❖ être accolé ou incorporé au bâtiment principal d'activité
  - ❖ limité à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les constructions et installations touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles sont autorisées dans la zone, à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé

à l'un de ces bâtiments, et à condition de rester accessoire à l'activité principale agricole.

- Le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles, et à condition de rester accessoire à l'activité principale agricole.

- Les habitations existantes présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> pourront bénéficier :

- ❖ de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
- ❖ de l'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- ❖ de la réalisation d'annexes dans la limite de 2 ~~et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total~~, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale
- ❖ de la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale.

- Les clôtures, autres qu'agricoles ou forestières, à condition d'être soumises à déclaration préalable, d'être conformes aux règles de l'article 11, et de se réaliser autour de terrains déjà aménagés ou en partie constructibles.

- Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont justifiés par des nécessités agricoles selon les conditions fixées à l'article 11

- Les aires de stationnements et les voies sont autorisées dès lors qu'elles sont liées à une activité autorisée dans la zone ou une zone limitrophe.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Dans la zone de périmètre de protection du captage, les constructions et occupations autorisées ci-dessus, le sont à condition de respecter les prescriptions associées à la servitude correspondante AS1 et à l'arrêté préfectoral associé.

- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2, comprises dans le secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risque technologique (gaz (SUP 1)), sont autorisées à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant les canalisations de gaz.

~~- Dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées les annexes et petites constructions de type abris de jardin dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.~~

## Section 2 : Conditions de l'occupation des sols

### Article A3 : **Accès et voirie**

#### Accès :

~~L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.~~

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

~~Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.~~

~~Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.~~

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

~~Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre les routes départementales et les propriétés riveraines sont fixées dans la permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la route départementale.~~

~~Pour des raisons de sécurité, en dehors des agglomérations et des lieux-dits, il est prescrit un recul du portail par rapport au bord de la chaussée pour permettre l'attente d'un véhicule pendant l'ouverture du portail sans gêne pour la circulation routière. Ce recul est fonction de la destination du bâtiment projeté et ne peut être inférieur à 7 mètres sur le réseau structurant et à 5 mètres sur le reste du réseau.~~

~~En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier lors de son fonctionnement, étant précisé que les manœuvres (pour accéder ou sortir) doivent s'effectuer sur la propriété sans empiètement sur le domaine public départemental.~~

~~Hors agglomération, le gestionnaire peut imposer des dispositions particulières (restrictions de manœuvres, sens de manœuvre ...) afin de garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que le maintien de la fluidité du trafic.~~

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### Article A4 : Réseaux

*Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.*

#### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce raccordement n'est possible que s'il est en accord avec le schéma d'eau potable géré par l'intercommunalité.

#### Assainissement des eaux usées :

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être

raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

#### Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions réglementaires en vigueur, dont notamment :

- ❖ Le zonage d'assainissement des Eaux Pluviales de la ville de Beaumont
- ❖ Le document de synthèse des Eaux Pluviales (en particulier la réglementation eaux pluviales).

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

- ❖ Leur collecte (gouttière, réseaux),
- ❖ Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- ❖ Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe).

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

- ❖ Limitation de l'imperméabilisation,
- ❖ Infiltration des eaux pluviales si possibilité (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe) ,
- ❖ Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Electricité, téléphone, télécommunications :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

#### Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune (**arrêté spécifique**) en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### Ordures ménagères :

Toute opération créant plusieurs logements doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, ~~en application des règlements en vigueur.~~ **Par ailleurs, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra respecter le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois.**

### Article A5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**A6a. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux voies et emprises publiques :**

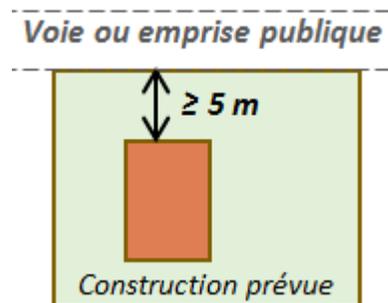
Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

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

Le présent article s'applique aux constructions, travaux, installations, ouvrages même ne comportant pas de fondations qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol, à l'exception :

- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escaliers à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

Les constructions, travaux, installations et ouvrages doivent s'implanter : en retrait minimum de 5 mètres.



~~Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimal de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.~~

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées, en concertation avec le Conseil Départemental.

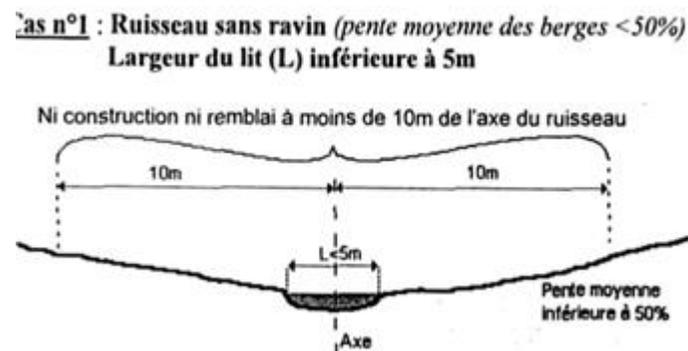
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

**A6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :**

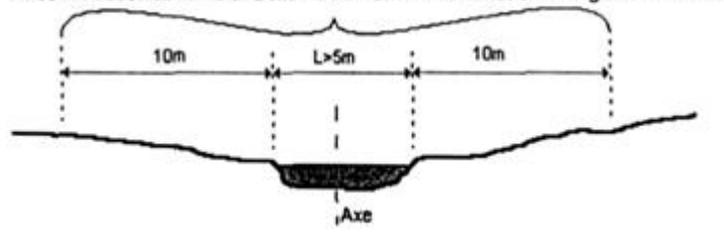
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions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

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



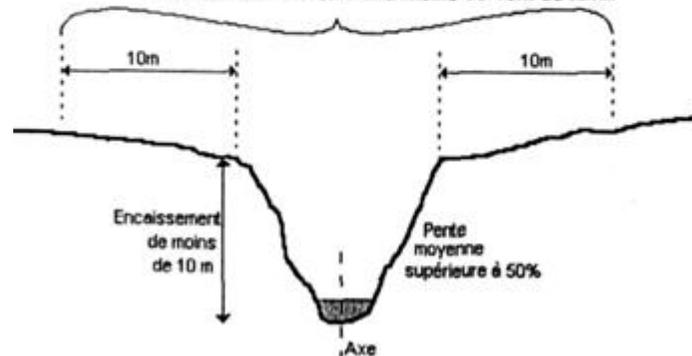
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**

Ni construction ni remblai à moins de 10m du sommet des berges du ruisseau



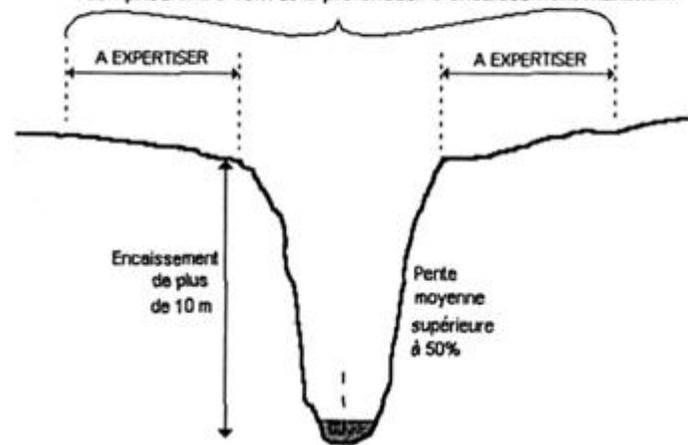
**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur**

Ni construction ni remblai à moins de 10m du ravin



**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur**

Délimitation de la bande inconstructible à expertiser sur le terrain, comprise entre 10m et la profondeur d'encassement maximum

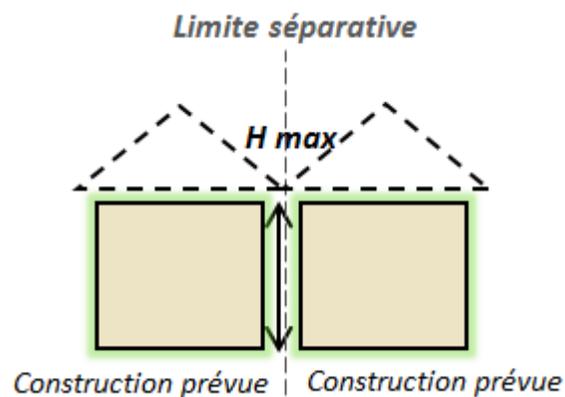


**Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

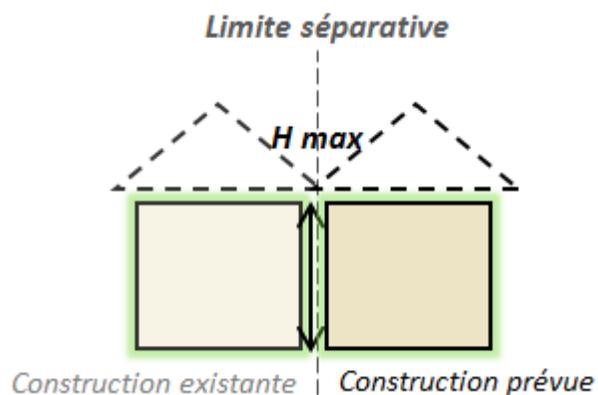
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
  - . ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen)

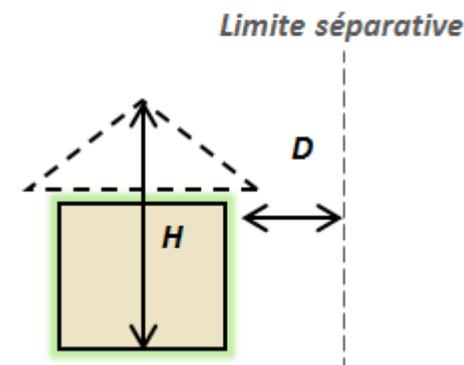


. ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite



- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres :

$$D \geq H/2 \geq 4 \text{ m}$$



- Soit jusqu'en limite séparative si la construction est une annexe et sa hauteur n'excède pas 3,5 mètres côté limite séparative.

Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de **2** **4** mètres par rapport aux limites séparatives.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

### Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

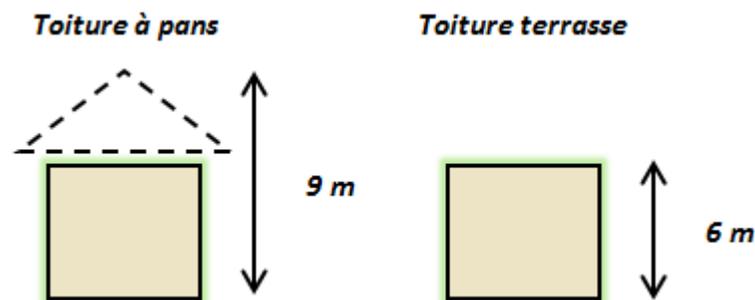
### Article A9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Non réglementé

## Article A10 : Hauteur maximale

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement :

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pans (soit R+1+ combles ou attiques) et de ~~6 mètres~~ 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.



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

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

## Article A11 : Aspect extérieur

### Pour toutes les constructions

Implantations et volumes :

- ❖ Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

- ❖ Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à ~~2 mètres~~ 1 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique ~~doivent~~ peuvent être intégrés à l'enveloppe des constructions ~~en évitant l'effet de superstructures surajoutées.~~ et être surajoutés. »
- ❖ Les panneaux solaires sont interdits au sol.
- ❖ Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux. Les cuves sont obligatoires pour :
- ❖ Toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale de l'opération qui est comptabilisée.
- ❖ Toutes les opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20% devenant supérieure à 50 m<sup>2</sup> (voirie et parking compris).
- ❖ Tous les parkings imperméabilisés de plus de 5 emplacements.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Les règles édictées dans cet article ne s'appliquent pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...

Des conditions différentes sont admises, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes n'étant pas conformes aux règles édictées dans ce présent article, en harmonie avec les constructions existantes.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD1201 et RD18, dans le périmètre de classement sonore, d'une hauteur maximale de 2 mètres, à condition qu'ils soient végétalisés du côté extérieur à la propriété ou implantés derrière une haie végétalisée d'essences locales et variées.

### **Pour les constructions à vocation principale d'habitat**

#### Toitures :

- ❖ Les nouvelles constructions principales : les toitures doivent comporter deux pans minimum.
- ❖ Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache ou dans le cas de constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
- ❖ Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions et annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> pour lesquelles la pente est libre.
- ❖ Le faitage doit être parallèle au plus long côté de la construction.
- ❖ La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile couleur brun, rouge ou gris.

❖ (RAL8003/8004/8007/8008/8011/8012/8015/8024/8028/8029, ou rouge RAL3003/3004/3005/3009/3011 ou gris RAL7000/7001/7008/7013/7023/7030/7036/7037/7039/7042/7046.)

❖ Les toitures plates doivent être obligatoirement végétalisées. Les toitures terrasses peuvent l'être.

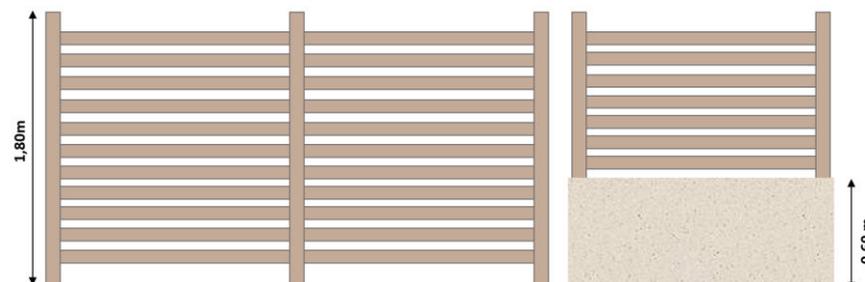
#### Façades :

- ❖ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ❖ Les couleurs vives, les blancs RAL9003/9010/9012/9016, les noirs RAL9004/9005/9011/9017 et les gris

RAL9007/7000/7001/7003/7004/7005/7009/7010/7011/7012/7013/7015/7016/7021/7022/7023/7024/7026/7031/7033/7034/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.

#### Clôtures :

- ❖ La hauteur maximale est de 1,80 mètre et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doit obligatoirement être enduit (s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels de type pierres ou bois) dans une teinte en harmonie avec la construction principale.



- ❖ Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.
- ~~❖ « L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 80 centimètres en tout point du triangle de visibilité.~~
- ~~❖ L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ou communales ne~~

~~doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.~~

- ~~❖ Les haies sèches (clôtures, palissades, barrières ...) doivent être établies suivant l'alignement, sous réserve des servitudes de visibilité. Les haies vives doivent être entretenues pour ne pas gêner la visibilité et éviter toute saillie sur l'alignement.~~
- ~~❖ A proximité des carrefours et des accès, la hauteur des dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.~~
- ❖ L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder 80 centimètres en tout point du triangle de visibilité.
- ❖ L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ou communales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD1201 et RD18, dans le périmètre de classement sonore, d'une hauteur maximale de 2 mètres, à condition qu'ils soient végétalisés du côté extérieur à la propriété ou implantés derrière une haie végétalisée d'essences locales et variées.

-Les clôtures doivent être surélevées d'au moins 10 cm pour permettre le passage de la petite faune. Les murets doivent intégrer des ouvertures de 10 à 20 cm<sup>2</sup> tous les 15 m. Si la longueur du muret est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

~~Les règles édictées dans cet article ne s'appliquent pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...~~

~~Des conditions différentes sont admises, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes n'étant pas conformes aux règles édictées ci-dessus, en harmonie avec les constructions existantes. »~~

« Patrimoine bâti » repéré au plan de zonage au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme :

- ❖ Toute réhabilitation ou extension doit respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (jardins, parcs, vergers, ...).
- ❖ La réalisation des travaux doit s'effectuer avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine (toiture, façade).
- ❖ Une unité de coloration doit être maintenue en limitant l'apport de nouvelle teinte (toiture, façade, menuiserie).
- ❖ Les enduits de façade doivent être d'aspect lisse ou légèrement grattés.
- ❖ Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages doivent être conservés.
- ❖ Les ouvertures traditionnelles existantes devront être préservées. L'ajout de percements est autorisé dans la mesure où l'équilibre de la façade et de la toiture est respecté.
- ❖ Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une faible proportion (moins de 30 m<sup>2</sup>) et notamment pour des éléments de liaisons entre plusieurs bâtiments. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement.
- ❖ En cas d'extension et de réalisation d'une toiture à un pan, la pente de toiture doit se réaliser selon la même orientation que le pan auquel l'extension s'adosse.
- ❖ La surface de fenêtre de toit ne doit pas dépasser 2% de la surface totale de la toiture. Les fenêtres de toit sont interdites sur les croupes.
- ❖ *Les clôtures : se référer au paragraphe général développé précédemment.*

**Pour les constructions à vocation agricole fonctionnelle**

Façades :

- ❖ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ❖ Les teintes foncées devront être adoptées de type vert kaki ou marron par exemple.
- ❖ Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

- ❖ La couverture des toitures doit être de couleur brun, rouge ou gris.

**Article A12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

Les règles ci-dessous sont des règles minimales à respecter.

~~Pour les constructions à usage d'habitation :~~

- ~~❖ 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 2 places par logement~~
- ~~❖ En plus, 1 place visiteur supplémentaire pour les opérations de plus de 4 logements, par tranche de 5 logements~~
- ~~❖ Pour les opérations comportant 3 logements ou plus les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit)~~
- ~~❖ Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits)~~
- ~~❖ Pour toute construction neuve générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher des locaux couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SP.~~

**Règle 1 :** Le nombre de places de stationnement exigé est calculé en prenant compte du nombre de logements créés ainsi que la surface de plancher totale (à savoir la surface de plancher conservée + la surface de plancher créée).

**Règle 2 :** Le calcul du nombre de places de stationnement à créer est effectué sur la base de la formule suivante :

$$\text{nombre de places de stationnement exigé} - \text{nombre de places de stationnement existant gardé}$$

**Règle 3 :** Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimum de places « habitant » de stationnement exigé est de 2 par logement créé complété par un nombre de places supplémentaires (calculé par logement) donné par le tableau suivant :

Surface de plancher totale du logement (m <sup>2</sup> )	Nombre de places supplémentaires
] 0 ; 80 ]	0
] 80 ; 120 ]	1
] 120 ; 160 ]	2
] 160 ; 200 ]	3
] 200 ; 240 ]	4
...	

**Règle 4 :** En plus des places de stationnement « habitant » exigées, des places de stationnement « visiteur » supplémentaires sont obligatoires à partir de 2 logements selon le tableau ci-dessous, en appliquant que la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement :

Nombre de logements	Nombre de places « visiteur » exigé	ou	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	Nombre de places « visiteur » exigé
] 0 ; 1 ]	0		] 0 ; 120 ]	1

[ 2 ; 3 ]	1	[ 120 ; 240 ]	2
[ 4 ; 5 ]	2	[ 240 ; 360 ]	3
[ 6 ; 7 ]	3	[ 360 ; 480 ]	4
		...	...
[ N ; N+1 ]	N/2	[ 120(N-1) ; 120N ]	N

**Règle 5 :** Pour les opérations comportant 3 logements ou plus les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

**Règle 6 :** Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).

**Règle 7 :** Pour toute construction neuve générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Règle 8 :** Dès que 15 places au total sont à prévoir, au moins 50% d'entre elles devront être réalisées en stationnement « couvert ».

Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'1 place de stationnement par logement : pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

### Article A13 : Espaces libres et plantations

Les vergers et espaces verts existants, repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés et/ou replantés. Il est nécessaire de se reporter aux OAP thématiques pour plus de

renseignements. Seules les annexes et petites constructions de type abris de jardin limitées à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les ripisylves, repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devront être préservées. Il est nécessaire de se reporter aux OAP thématiques pour plus de renseignements.

Les haies, repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devront être préservées ou à défaut recrées en recourant à des essences végétales locales et diversifiées, en utilisant la liste intégrée aux OAP thématiques, similaires à celles composant l'élément recensé s'il s'agit d'espèces locales.

Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places créées.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, devront privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, sablés ou gravillonnés.

### ~~Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols~~

#### ~~Article A14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)~~

~~Non-règlementé~~

### **Section 3 : Conditions techniques particulières**

#### **Article A15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article A16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé



## Dispositions applicables aux zones Ap, Aco, Apco, Aalp

Les zones Ap, Aco et Apco sont des zones à dominante à usage agricole, à préserver strictement en raison d'enjeux paysagers (Ap), de corridor écologique (Aco), voire les deux enjeux cumulés (Apco).

La zone Aalp correspond aux zones agricoles d'alpage requérant une préservation et une réglementation spécifique.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Ap Aco Apco Aalp 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, occupations et installations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Toutes constructions et installations sont interdites dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf celles mentionnées à l'article 2.

#### Article Ap Aco Apco Aalp 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### En zone Aco et Apco :

- Les habitations existantes présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> pourront bénéficier :

- ❖ de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
- ❖ de l'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- ❖ de la réalisation d'annexes dans la limite de 2 ~~et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total,~~ et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale

- ❖ de la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale.

Ces constructions et installations sont possibles dans la mesure où elles ne remettent pas en cause la circulation de la faune.

##### En zone Aalp :

L'évolution des bâtiments d'alpage tels qu'identifiés au plan de zonage, et selon la procédure définie à l'article L122-11 du code de l'urbanisme, à condition d'avoir pour objet un projet d'intérêt général/collectif et de valorisation du massif.

Les constructions/installations nécessaires à l'activité pastorale à condition de s'implanter à proximité immédiate des constructions existantes dans la zone.

Les voies sont autorisées dès lors qu'elles sont liées à une activité autorisée dans la zone ou une zone limitrophe, qu'elles soient peu ou pas visibles depuis les voies principales du plateau sommital du Salève et qu'elles respectent la structure paysagère des alpages.

Les voies à vocation de pistes pastorales et/ou forestières doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.

Les clôtures, autres qu'agricoles ou forestières, à condition d'être soumises à déclaration préalable, d'être conformes aux règles de l'article 11.

##### En zones Ap Aco Apco :

- ❖ Les clôtures, autres qu'agricoles ou forestières, à condition d'être soumises à déclaration préalable, d'être conformes aux règles de l'article 11, et de se réaliser autour de terrains déjà aménagés ou en partie constructibles.
- ❖ Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone

selon les conditions fixées à l'article 11, et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt écologique et paysager du secteur.

- ❖ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ❖ Dans la zone de périmètre de protection du captage, les constructions et occupations autorisées ci-dessus, le sont à condition de respecter les prescriptions associées à la servitude correspondante AS1 et à l'arrêté préfectoral associé.
- ❖ Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2, comprises dans le secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risque technologique (gaz (SUP 1)), sont autorisées à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant les canalisations de gaz.
  - Dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées les annexes et petites constructions de type abris de jardin dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## Section 2 : Conditions de l'occupation des sols

### Article Ap Aco Apco Aalp 3 : **Accès et voirie**

#### Accès :

~~L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.~~

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

~~Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.~~

~~Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.~~

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

~~Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre les routes départementales et les propriétés riveraines sont fixées dans la permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la route départementale.~~

~~Pour des raisons de sécurité, en dehors des agglomérations et des lieux-dits, il est prescrit un recul du portail par rapport au bord de la chaussée pour permettre l'attente d'un véhicule pendant l'ouverture du portail sans gêne pour la circulation routière. Ce recul est fonction de la destination du bâtiment projeté et ne peut être inférieur à 7 mètres sur le réseau structurant et à 5 mètres sur le reste du réseau.~~

~~En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier lors de son fonctionnement, étant précisé que les manœuvres (pour accéder ou sortir) doivent s'effectuer sur la propriété sans empiètement sur le domaine public départemental.~~

~~Hors agglomération, le gestionnaire peut imposer des dispositions particulières (restrictions de manœuvres, sens de manœuvre ...) afin de garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que le maintien de la fluidité du trafic.~~

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### Article Ap Aco Apco Aalp 4 : Réseaux

*Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.*

#### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce raccordement n'est possible que s'il est en accord avec le schéma d'eau potable géré par l'intercommunalité.

#### Assainissement des eaux usées :

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être

raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

#### Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions réglementaires en vigueur, dont notamment :

- ❖ Le zonage d'assainissement des Eaux Pluviales de la ville de Beaumont
- ❖ Le document de synthèse des Eaux Pluviales (en particulier la réglementation eaux pluviales).

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

- ❖ Leur collecte (gouttière, réseaux),
- ❖ Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- ❖ Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe).

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

- ❖ Limitation de l'imperméabilisation,
- ❖ Infiltration des eaux pluviales si possibilité (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe),
- ❖ Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Electricité, téléphone, télécommunications :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

#### Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune (**arrêté spécifique**) en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### Ordures ménagères :

Toute opération créant plusieurs logements doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, ~~en application des règlements en vigueur.~~ Par ailleurs, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra respecter le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois.

### Article Ap Aco Apco Aalp 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article Ap Aco Apco Aalp 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**AP, Aco, Apco, Aalp6a.** Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux voies et emprises publiques :

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

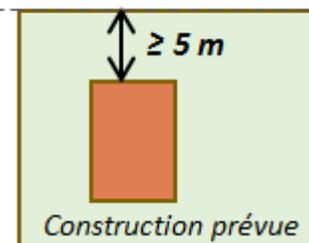
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en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

Le présent article s'applique aux constructions, travaux, installations, ouvrages même ne comportant pas de fondations qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol, à l'exception :

- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escaliers à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

Les constructions, travaux, installations et ouvrages doivent s'implanter : en retrait minimum de 5 mètres.

Voie ou emprise publique



~~Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimal de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.~~

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées, en concertation avec le Conseil Départemental.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

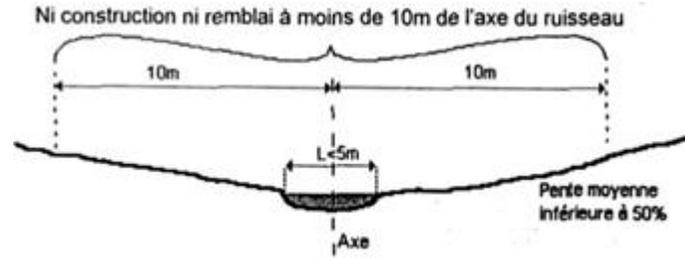
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

**AP, Aco, Apco, Aalp6b.** Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :

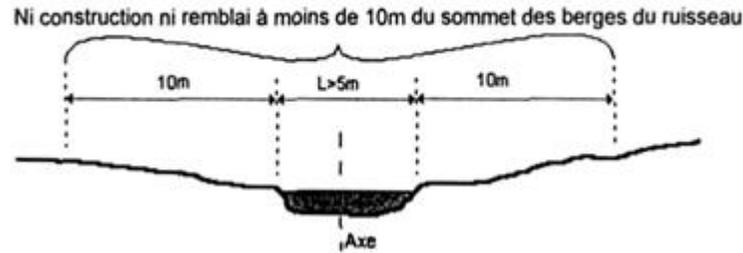
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions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

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

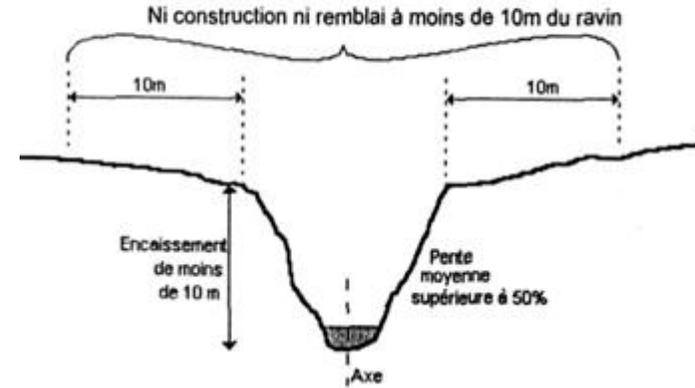
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



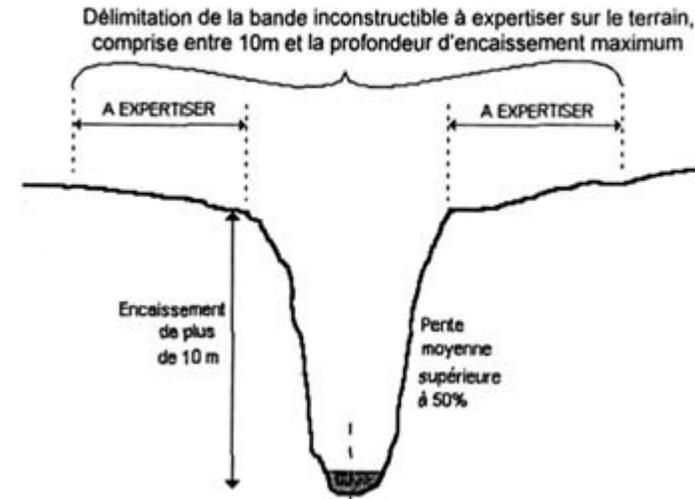
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur**



**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur**

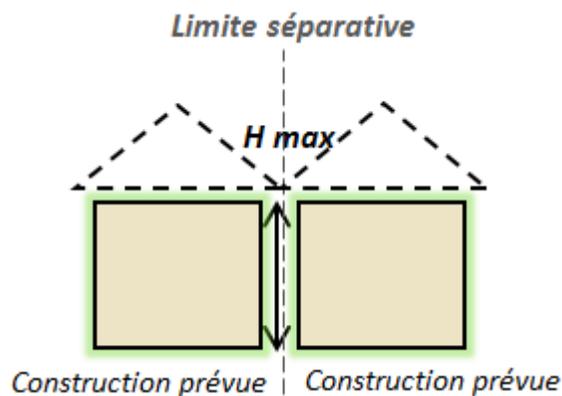


### Article Ap Aco Apco Aalp 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

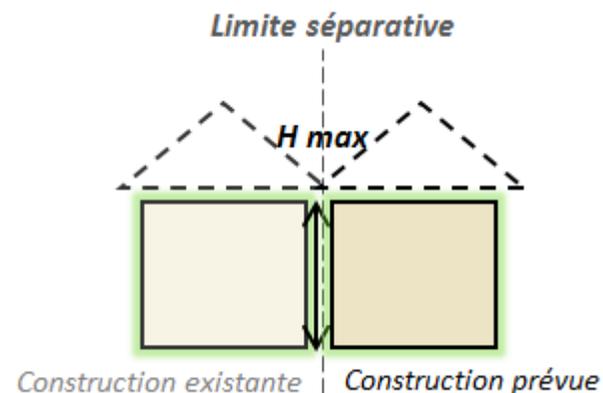
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
  - . ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen)

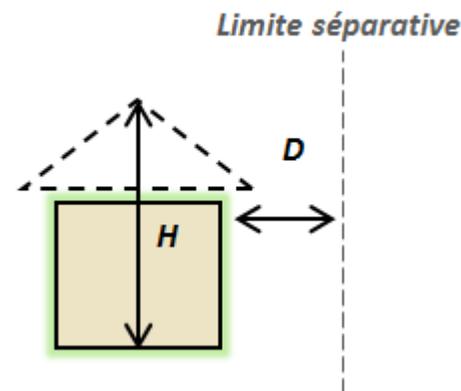


- . ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite



- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 5 mètres :

$$D \geq H/2 \geq 5 \text{ m}$$



- Soit jusqu'en limite séparative si la construction est une annexe et sa hauteur n'excède pas 3,5 mètres côté limite séparative.

Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de **2,4** mètres par rapport aux limites séparatives.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

### Article Ap Aco Apco Aalp 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

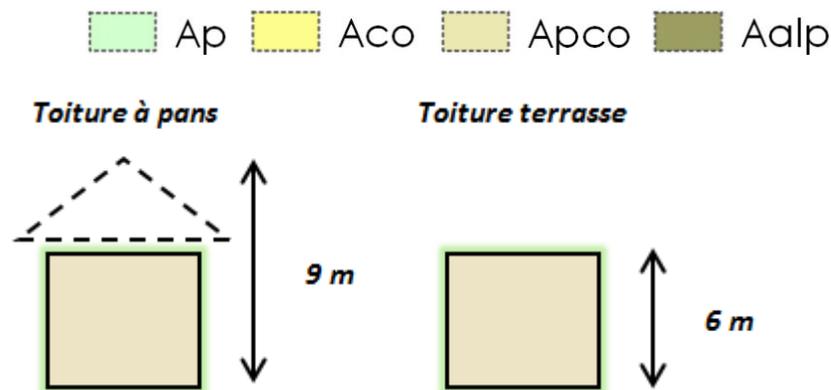
### Article Ap Aco Apco Aalp 9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Non règlementé

### Article Ap Aco Apco Aalp 10 : Hauteur maximale

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement :

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pans (soit R+1+ combles ou attiques) et de 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.



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

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

### Article Ap Aco Apco Aalp 11 : Aspect extérieur

#### Implantations et volumes :

- ❖ Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.
- ❖ Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 2 mètres de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

#### Toitures :

- ❖ Les nouvelles constructions principales : les toitures doivent comporter deux pans minimum.
- ❖ Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à

laquelle elle se rattache ou dans le cas de constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

- ❖ Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions et annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> pour lesquelles la pente est libre.
- ❖ Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction.
- ❖ La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile couleur brun, rouge ou gris.
- ❖ Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 30 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement.

❖ Les éléments techniques installés en toiture devront être regroupés. Leur installation devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Façades :

- ❖ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ❖ Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

❖ L'implantation des éléments techniques en façade devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Clôtures :

- ❖ La hauteur maximale est de 1,80 mètre et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doit obligatoirement être enduit (s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels de type pierres ou bois) dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

- ❖ Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.
- ❖ L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 80 centimètres en tout point du triangle de visibilité.
- ❖ En plus, en zone Aco et Apco : les clôtures devront être perméables permettant la libre circulation de la petite faune (type barbelé, en bois, électriques ou végétales) et présenter un espace libre d'obstacle au minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture.
- ❖ En zone Aalp : les clôtures devront s'apparenter à celles des clôtures traditionnelles des alpages : de type fil aspect métallique sur piquet aspect bois, limité à 1,4 mètre de hauteur.
- ❖ L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ou communales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Les haies sèches (clôtures, palissades, barrières ...) doivent être établies suivant l'alignement, sous réserve des servitudes de visibilité. Les haies vives doivent être entretenues pour ne pas gêner la visibilité et éviter toute saillie sur l'alignement.

A proximité des carrefours et des accès, la hauteur des dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

#### Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

- ❖ Les panneaux solaires sont interdits au sol.
- ❖ Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux.

« Patrimoine bâti » repéré au plan de zonage au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme :

- ❖ Toute réhabilitation ou extension doit respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (jardins, parcs, vergers, ...).
- ❖ La réalisation des travaux doit s'effectuer avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine (toiture, façade).
- ❖ Une unité de coloration doit être maintenue en limitant l'apport de nouvelle teinte (toiture, façade, menuiserie).
- ❖ Les enduits de façade doivent être d'aspect lisse ou légèrement grattés.
- ❖ Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages doivent être conservés.
- ❖ Les ouvertures traditionnelles existantes devront être préservées. L'ajout de percements est autorisé dans la mesure où l'équilibre de la façade et de la toiture est respecté.
- ❖ Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une faible proportion (moins de 30 m<sup>2</sup>) et notamment pour des éléments de liaisons entre plusieurs bâtiments. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement.
- ❖ En cas d'extension et de réalisation d'une toiture à un pan, la pente de toiture doit se réaliser selon la même orientation que le pan auquel l'extension s'adosse.
- ❖ La surface de fenêtre de toit ne doit pas dépasser 2% de la surface totale de la toiture. Les fenêtres de toit sont interdites sur les croupes.

- ❖ *Les clôtures : se référer au paragraphe général développé précédemment.*

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD1201 et RD18, dans le périmètre de classement sonore, d'une hauteur maximale de 2 mètres, à condition qu'ils soient végétalisés du côté extérieur à la propriété ou implantés derrière une haie végétalisée d'essences locales et variées.

Les règles édictées dans cet article ne s'appliquent pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...

Des conditions différentes sont admises, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes n'étant pas conformes aux règles édictées dans ce présent article, en harmonie avec les constructions existantes.

### Article Ap Aco Apco Aalp 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

Les règles ci-dessous sont des règles minimales à respecter.

#### ~~Pour les constructions à usage d'habitation :~~

- ~~❖—1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 2 places par logement~~
- ~~❖—En plus, 1 place visiteur supplémentaire pour les opérations de plus de 4 logements, par tranche de 5 logements~~
- ~~❖—Pour les opérations comportant 3 logements ou plus les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit)~~
- ~~❖—Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements formés de type « box » sont interdits)~~

❖ ~~Pour toute construction neuve générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher des locaux couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SP.~~

**Règle 1 :** Le nombre de places de stationnement exigé est calculé en prenant compte du nombre de logements créés ainsi que la surface de plancher totale (à savoir la surface de plancher conservée + la surface de plancher créée).

**Règle 2 :** Le calcul du nombre de places de stationnement à créer est effectué sur la base de la formule suivante :

$$\text{nombre de places de stationnement exigé} - \text{nombre de places de stationnement existant gardé}$$

**Règle 3 :** Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimum de places « habitant » de stationnement exigé est de 2 par logement créé complété par un nombre de places supplémentaires (calculé par logement) donné par le tableau suivant :

Surface de plancher totale du logement (m <sup>2</sup> )	Nombre de places supplémentaires
] 0 ; 80 ]	0
] 80 ; 120 ]	1
] 120 ; 160 ]	2
] 160 ; 200 ]	3
] 200 ; 240 ]	4
...	

**Règle 4 :** En plus des places de stationnement « habitant » exigées, des places de stationnement « visiteur » supplémentaires sont obligatoires à partir de 2 logements selon le tableau ci-dessous, en appliquant que la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement :

Nombre de logements	Nombre de places « visiteur » exigé	ou	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	Nombre de places « visiteur » exigé
[ 0 ; 1 ]	0		] 0 ; 120 ]	1
[ 2 ; 3 ]	1		] 120 ; 240 ]	2
[ 4 ; 5 ]	2		] 240 ; 360 ]	3
[ 6 ; 7 ]	3		] 360 ; 480 ]	4
			...	...
[ N ; N+1 ]	N/2		] 120(N-1) ; 120N ]	N

**Règle 5 :** Pour les opérations comportant 3 logements ou plus les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

**Règle 6 :** Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).

**Règle 7 :** Pour toute construction neuve générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Règle 8 :** Dès que 15 places au total sont à prévoir, au moins 50% d'entre elles devront être réalisées en stationnement « couvert ».

Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'1 place de stationnement par logement : pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les

résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

### Article Ap Aco Apco Aalp 13 : Espaces libres et plantations

Les vergers et espaces verts existants, repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés et/ou replantés. Il est nécessaire de se reporter aux OAP thématiques pour plus de renseignements. Seules sont autorisées les annexes et petites constructions de type abris de jardin dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les ripisylves, repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devront être préservées. Il est nécessaire de se reporter aux OAP thématiques pour plus de renseignements.

Les haies, repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devront être préservées ou à défaut recrées en recourant à des essences végétales locales et diversifiées, en utilisant la liste intégrée aux OAP thématiques, similaires à celles composant l'élément recensé s'il s'agit d'espèces locales.

Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.

Les arbres, repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devront être préservés. Il est nécessaire de se reporter aux OAP thématiques pour plus de renseignements.

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places créées.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, devront privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, sablés ou gravillonnés.



### ~~Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols~~

#### ~~Article Ap Aco Apco Aalp 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)~~

~~Non règlementé~~

### Section 3 : Conditions techniques particulières

Article Ap Aco Apco Aalp 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article Ap Aco Apco Aalp 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

## Dispositions applicables aux zones Ax et Ah

Les zones Ax et Ah sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées présentes au sein de la zone agricole. La zone Ax a pour vocation de permettre l'évolution de bâtiments à vocation économiques. La zone Ah a pour vocation de permettre une évolution renforcée de la zone d'habitat existant sur le secteur de Châtillon.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Ax et Ah 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, occupations et installations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### Article Ax et Ah 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### En zone Ax :

- L'artisanat, l'entrepôt, le bureau à condition d'être réalisé dans le volume existant ou en extension du bâti existant dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante.

##### En zone Ah :

- ❖ Le changement de destination dans le volume existant.
- ❖ La reconstruction et/ou la démolition/reconstruction d'habitations actuellement en ruine ou en partie démolie.

Les habitations existantes pourront bénéficier :

- ❖ de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
- ❖ de l'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- ❖ de la réalisation d'annexes dans la limite de 2 ~~et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total~~, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale,
- ❖ de la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale.

##### Dans toutes les zones :

- ❖ Les clôtures, autres qu'agricoles ou forestières, à condition d'être soumises à déclaration préalable, d'être conformes aux règles de l'article 11, et de se réaliser autour de terrains déjà aménagés ou en partie constructibles.
- ❖ Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone selon les conditions fixées à l'article 11
- ❖ Les aires de stationnements et les voies sont autorisées dès lors qu'elles sont liées à une activité autorisée dans la zone.
- ❖ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## Section 2 : Conditions de l'occupation des sols

### Article Ax et Ah 3 : **Accès et voirie**

#### Accès :

~~L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.~~

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

~~Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.~~

~~Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.~~

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

~~Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre les routes départementales et les propriétés riveraines sont fixées dans la permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la route départementale.~~

~~Pour des raisons de sécurité, en dehors des agglomérations et des lieux-dits, il est prescrit un recul du portail par rapport au bord de la chaussée pour permettre l'attente d'un véhicule pendant l'ouverture du portail sans gêne pour la circulation routière. Ce recul est fonction de la destination du bâtiment projeté et ne peut être inférieur à 7 mètres sur le réseau structurant et à 5 mètres sur le reste du réseau.~~

~~En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier lors de son fonctionnement, étant précisé que les manœuvres (pour accéder ou sortir) doivent s'effectuer sur la propriété sans empiètement sur le domaine public départemental.~~

~~Hors agglomération, le gestionnaire peut imposer des dispositions particulières (restrictions de manœuvres, sens de manœuvre ...) afin de garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que le maintien de la fluidité du trafic.~~

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### Article Ax et Ah 4 : Réseaux

*Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.*

#### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce raccordement n'est possible que s'il est en accord avec le schéma d'eau potable géré par l'intercommunalité.

#### Assainissement des eaux usées :

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être

raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

#### Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions réglementaires en vigueur, dont notamment :

- ❖ Le zonage d'assainissement des Eaux Pluviales de la ville de Beaumont
- ❖ Le document de synthèse des Eaux Pluviales (en particulier la réglementation eaux pluviales).

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

- ❖ Leur collecte (gouttière, réseaux),
- ❖ Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- ❖ Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe).

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

- ❖ Limitation de l'imperméabilisation,
- ❖ Infiltration des eaux pluviales si possibilité (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe),
- ❖ Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Electricité, téléphone, télécommunications :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

#### Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune (**arrêté spécifique**) en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### Ordures ménagères :

Toute opération créant plusieurs logements doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, ~~en application des règlements en vigueur.~~ Par ailleurs, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra respecter le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois.

### Article Ax et Ah 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

### Article Ax et Ah 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### **Ax, Ah6a. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux voies et emprises publiques :**

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

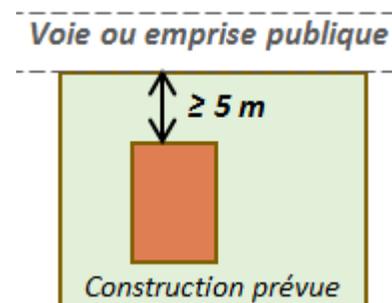
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en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

**Le présent article s'applique aux constructions, travaux, installations, ouvrages même ne comportant pas de fondations qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol, à l'exception :**

- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escaliers à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

Les constructions, travaux, installations et ouvrages doivent s'implanter :

En retrait minimum de 5m.



~~Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimal de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.~~

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées, en concertation avec le Conseil Départemental.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

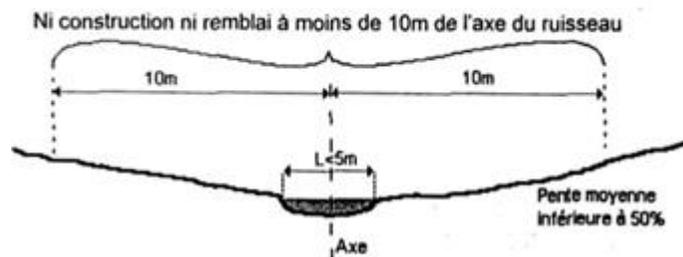
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

**Ax, Ah6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :**

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

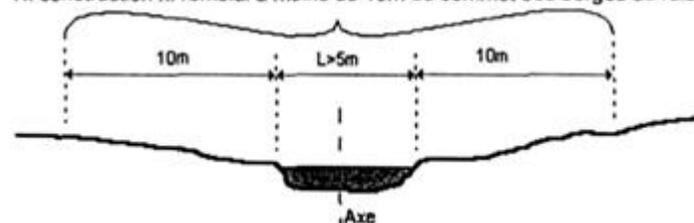
Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



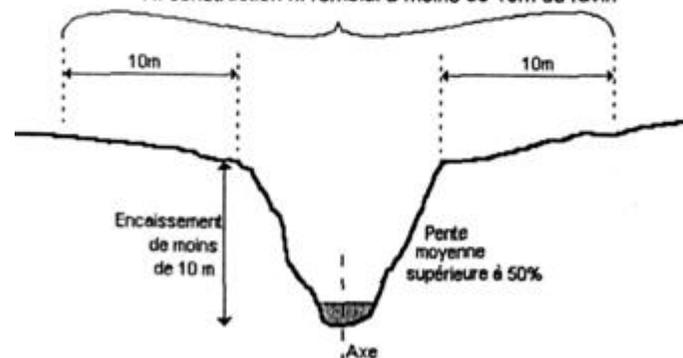
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**

Ni construction ni remblai à moins de 10m du sommet des berges du ruisseau

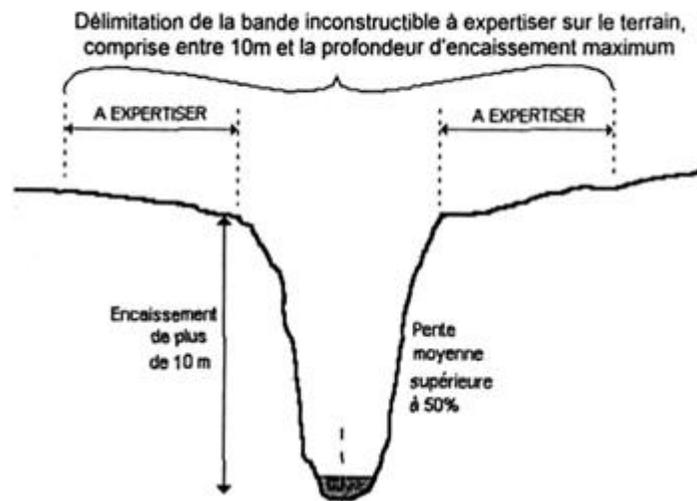


**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin  
de moins de 10m de profondeur**

Ni construction ni remblai à moins de 10m du ravin



**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur**

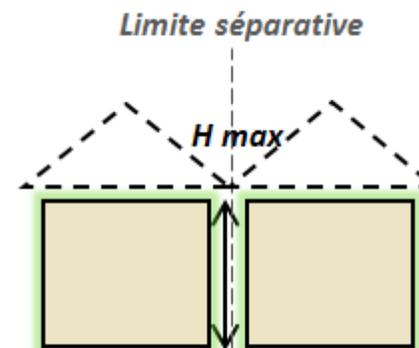


**Article Ax et Ah 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

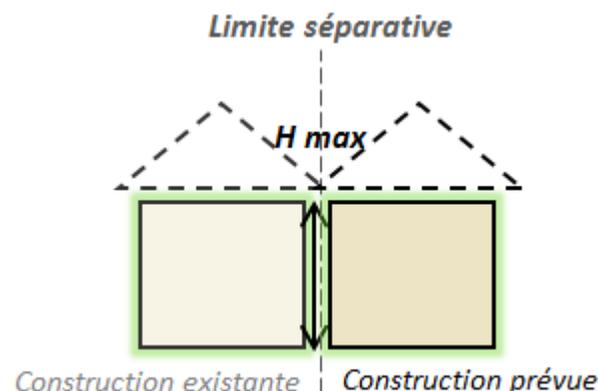
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Les constructions doivent s'implanter :

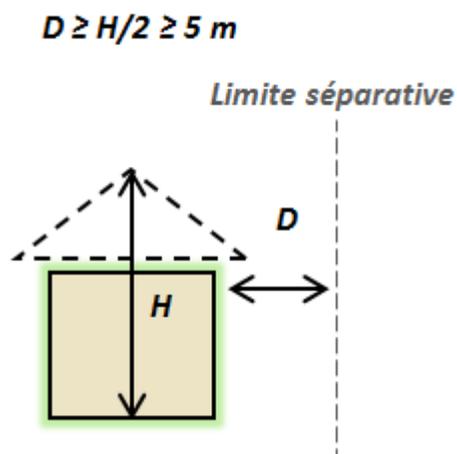
- Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
  - ❖ ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen),



- ❖ ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.



- ❖ Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 5 mètres :



- Soit jusqu'en limite séparative si la construction est une annexe et sa hauteur n'excède pas 3,5 mètres côté limite séparative.

Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de **2,4** mètres par rapport aux limites séparatives.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

### Article Ax et Ah 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

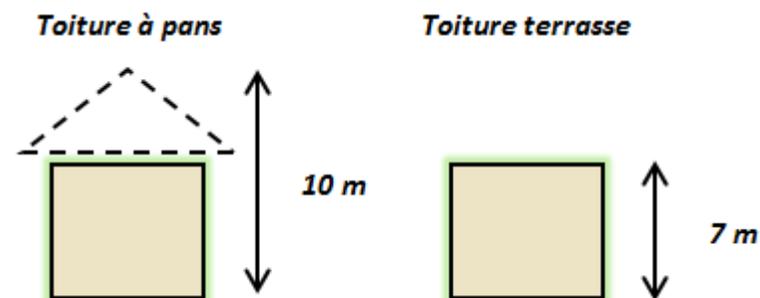
### Article Ax et Ah 9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Non règlementé

### Article Ax et Ah 10 : Hauteur maximale

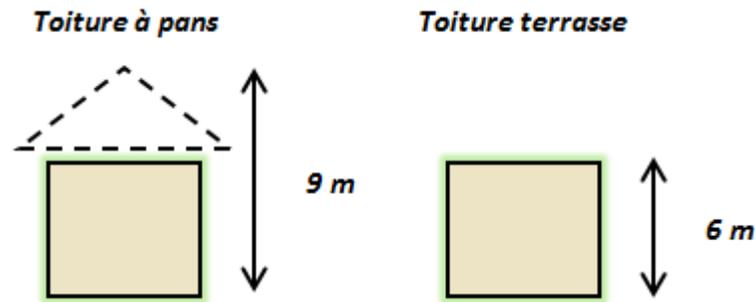
#### En zone Ax

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pans et de 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.



#### En zone Ah

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pans (soit R+1+ combles ou attiques) et de de ~~6 mètres~~ **7 mètres** à l'acrotère en cas de toiture plate.



### **Pour toutes les zones**

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

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

### **Article Ax et Ah 11 : Aspect extérieur**

#### **En zone Ax**

##### Façades :

- ❖ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

#### **En zone Ah**

##### Toitures :

- ❖ Les nouvelles constructions principales : les toitures doivent comporter deux pans minimum.

- ❖ Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache ou dans le cas de constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
- ❖ Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions et annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> pour lesquelles la pente est libre.
- ❖ Le faitage doit être parallèle au plus long côté de la construction.
- ❖ La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile couleur brun, rouge ou gris.
- ❖ Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 30 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement.
- ❖ Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.

❖ Les éléments techniques installés en toiture devront être regroupés. Leur installation devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

##### Façades :

- ❖ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ❖ Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.
- ❖ L'implantation des éléments techniques en façade devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

##### Clôtures :

- ❖ La hauteur maximale est de 1,80 mètre et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doit obligatoirement être enduit (s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels de type pierres ou bois) dans une teinte en harmonie avec la construction principale.
- ❖ Les clôtures doivent maintenir des espaces libres au sol, pour faciliter le déplacement de la petite faune, en conservant des espaces libres tous les 10 mètres maximum, par section d'au moins 30 centimètres de largeur sans garde au sol sur au moins 18 centimètres de hauteur.
- ❖ Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.
- ❖ L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 80 centimètres en tout point du triangle de visibilité.
- ❖ L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ou communales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Les haies sèches (clôtures, palissades, barrières ...) doivent être établies suivant l'alignement, sous réserve des servitudes de visibilité. Les haies vives doivent être entretenues pour ne pas gêner la visibilité et éviter toute saillie sur l'alignement.

A proximité des carrefours et des accès, la hauteur des dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

### **Pour toutes les zones**

#### Implantations et volumes :

- ❖ Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.
- ❖ Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 2 mètres de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

#### Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- ❖ Les panneaux solaires sont interdits au sol.
- ❖ Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux.

Les règles édictées dans cet article ne s'appliquent pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...

Des conditions différentes sont admises, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes n'étant pas conformes aux règles édictées dans ce présent article, en harmonie avec les constructions existantes.

### **Article Ax et Ah 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

Les règles ci-dessous sont des règles minimales à respecter.

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- ❖ ~~1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 2 places par logement~~

- ~~❖ En plus, 1 place visiteur supplémentaire pour les opérations de plus de 4 logements, par tranche de 5 logements~~
- ~~❖ Pour les opérations comportant 3 logements ou plus les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).~~
- ~~❖ Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).~~
- ~~❖ Pour toute construction neuve générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SP.~~



**Règle 1 :** Le nombre de places de stationnement exigé est calculé en prenant compte du nombre de logements créés ainsi que la surface de plancher totale (à savoir la surface de plancher conservée + la surface de plancher créée).

**Règle 2 :** Le calcul du nombre de places de stationnement à créer est effectué sur la base de la formule suivante :

$$\text{nombre de places de stationnement exigé} - \text{nombre de places de stationnement existant gardé}$$

**Règle 3 :** Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimum de places « habitant » de stationnement exigé est de 2 par logement créé complété par un nombre de places supplémentaires (calculé par logement) donné par le tableau suivant :

Surface de plancher totale du logement (m <sup>2</sup> )	Nombre de places supplémentaires
] 0 ; 80 ]	0
] 80 ; 120 ]	1
] 120 ; 160 ]	2
] 160 ; 200 ]	3
] 200 ; 240 ]	4

**Règle 4 :** En plus des places de stationnement « habitant » exigées, des places de stationnement « visiteur » supplémentaires sont obligatoires à partir de 2 logements selon le tableau ci-dessous, en appliquant que la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement :

Nombre de logements	Nombre de places « visiteur » exigé	ou	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	Nombre de places « visiteur » exigé
] 0 ; 1 ]	0		] 0 ; 120 ]	1
] 2 ; 3 ]	1		] 120 ; 240 ]	2
] 4 ; 5 ]	2		] 240 ; 360 ]	3
] 6 ; 7 ]	3		] 360 ; 480 ]	4
			...	...
] N ; N+1 ]	N/2		] 120(N-1) ; 120N ]	N

**Règle 5 :** Pour les opérations comportant 3 logements ou plus les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

**Règle 6 :** Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).

**Règle 7 :** Pour toute construction neuve générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Règle 8 :** Dès que 15 places au total sont à prévoir, au moins 50% d'entre elles devront être réalisées en stationnement « couvert ».

Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'1 place de stationnement par logement : pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

### Article Ax et Ah 13 : Espaces libres et plantations

Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places créées.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, devront privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, sablés ou gravillonnés.

### ~~Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols~~

#### ~~Article Ax et Ah 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)~~

~~Non règlementé~~

### Section 3 : Conditions techniques particulières

#### Article Ax et Ah 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

#### Article Ax et Ah 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

## **TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Le territoire communal comprend :

- ❖ La zone N : zone naturelle « classique ».
- ❖ La zone Nco : zone naturelle présentant des enjeux en termes de corridor écologique.
- ❖ La zone Nzh : zone naturelle à caractère humide.
- ❖ La zone NL : zone naturelle de loisirs.
- ❖ La zone Ns : zone naturelle de stockage.

## Dispositions applicables aux zones N, Nco, Nzh

Les zones N, Nco et Nzh sont des zones à dominante naturelle, à préserver strictement en raison d'enjeux environnementaux, écologiques et paysagers.

La zone N correspond aux secteurs naturels et notamment les principaux cours d'eau et leur ripisylve, les boisements. La zone Nco correspond à une zone de corridor écologique. La zone Nzh correspond aux zones humides.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Nco Nzh 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, occupations et installations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Toutes constructions et installations sont interdites dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf celles mentionnées à l'article 2.

#### Article Nco Nzh 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### En zone N et Nco

- Les habitations existantes présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> pourront bénéficier :

- ❖ de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
- ❖ de l'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- ❖ de la réalisation d'annexes dans la limite de 2 ~~et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total~~, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale.

- ❖ de la réalisation de piscines, devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale.

- Les clôtures, autres qu'agricoles ou forestières, à condition d'être soumises à déclaration préalable, d'être conformes aux règles de l'article 11, et de se réaliser autour de terrains déjà aménagés ou en partie constructibles.

- Dans la zone de périmètre de protection des captages, les constructions et occupations autorisées ci-dessus le sont, à condition de respecter les prescriptions associées à la servitude correspondante AS1 et aux arrêtés préfectoraux associés.

##### En zone Nzh

- ❖ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'entretien et la valorisation des zones humides et à condition de préserver l'intérêt écologique de la zone selon les conditions fixées à l'article 11.
- ❖ Dans la zone de périmètre de protection des captages, les constructions et occupations autorisées ci-dessus le sont, à condition de respecter les prescriptions associées à la servitude correspondante AS1 et aux arrêtés préfectoraux associés.

##### En zone N et Nco

- ❖ Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone selon les conditions fixées à l'article 11
- ❖ Les aires de stationnements et les voies sont autorisées dès lors qu'elles sont liées à une activité autorisée dans la zone
- ❖ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- ❖ Dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées les annexes et petites constructions de type abris de jardin dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- ❖ Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2, comprises dans le secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risque technologique (gaz (SUP 1)), sont autorisées à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant les canalisations de gaz.

## Section 2 : Conditions de l'occupation des sols

### Article N Nco Nzh 3 : **Accès et voirie**

#### Accès :

~~L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.~~

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

~~Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.~~

~~Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.~~

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

~~Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre les routes départementales et les propriétés riveraines sont fixées dans la permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la route départementale.~~

~~Pour des raisons de sécurité, en dehors des agglomérations et des lieux-dits, il est prescrit un recul du portail par rapport au bord de la chaussée pour permettre l'attente d'un véhicule pendant l'ouverture du portail sans gêne pour la circulation routière. Ce recul est fonction de la destination du bâtiment projeté et ne peut être inférieur à 7 mètres sur le réseau structurant et à 5 mètres sur le reste du réseau.~~

~~En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier lors de son fonctionnement, étant précisé que les manœuvres (pour accéder ou sortir) doivent s'effectuer sur la propriété sans empiètement sur le domaine public départemental.~~

~~Hors agglomération, le gestionnaire peut imposer des dispositions particulières (restrictions de manœuvres, sens de manœuvre ...) afin de garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que le maintien de la fluidité du trafic.~~

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## Article N Nco Nzh 4 : Réseaux

*Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.*

### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce raccordement n'est possible que s'il est en accord avec le schéma d'eau potable géré par l'intercommunalité.

### Assainissement des eaux usées :

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

### Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions réglementaires en vigueur, dont notamment :

- ❖ Le zonage d'assainissement des Eaux Pluviales de la ville de Beaumont
- ❖ Le document de synthèse des Eaux Pluviales (en particulier la réglementation eaux pluviales).

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

- ❖ leur collecte (gouttière, réseaux),
- ❖ leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- ❖ leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe).

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

- ❖ limitation de l'imperméabilisation,
- ❖ infiltration des eaux pluviales si possibilité (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe),
- ❖ rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Electricité, téléphone, télécommunications :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

#### Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune (**arrêté spécifique**) en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### Ordures ménagères :

Toute opération créant plusieurs logements doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y

compris pour la collecte sélective si elle existe, ~~en application des règlements en vigueur.~~ Par ailleurs, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra respecter le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois.

### Article N Nco Nzh 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

### Article N Nco Nzh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**N. Nco. Nzh6a.** Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux voies et emprises publiques :

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

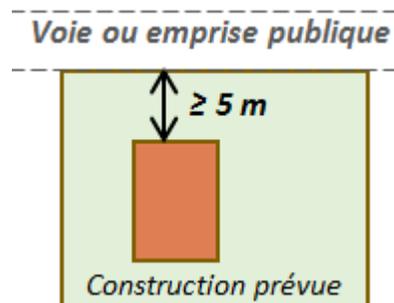
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en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

Le présent article s'applique aux constructions, travaux, installations, ouvrages même ne comportant pas de fondations qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol, à l'exception :

- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escaliers à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

Les constructions, travaux, installations et ouvrages doivent s'implanter :

En retrait minimum de 5m.



~~Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimal de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.~~

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées, en concertation avec le Conseil Départemental.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

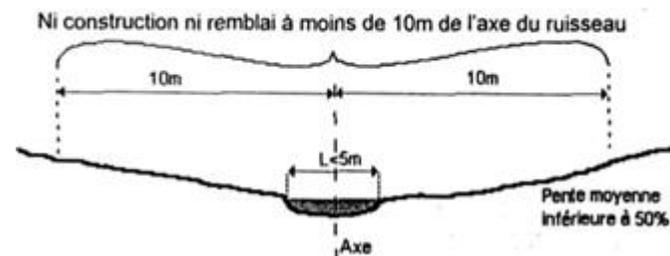
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

**N, Nco, Nzh6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :**

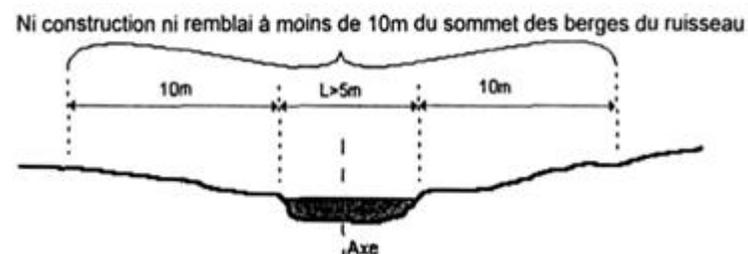
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions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

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

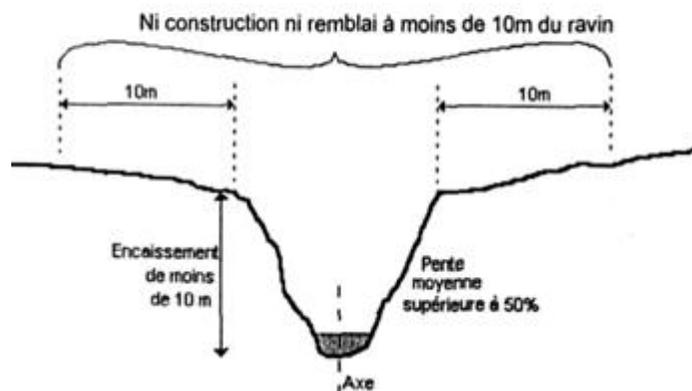
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)**  
**Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



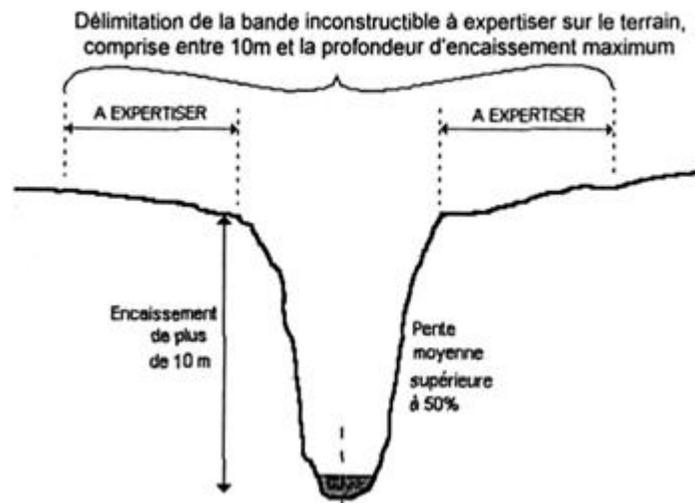
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)**  
**Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur**



**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur**

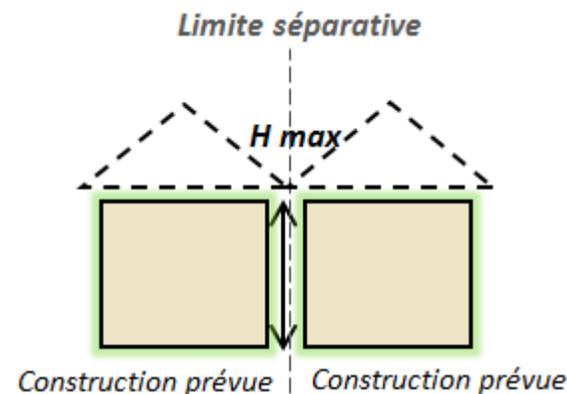


**Article N Nco Nzh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

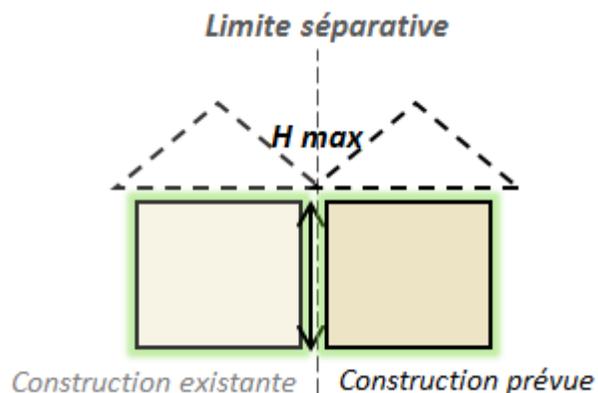
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
  - . ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen)

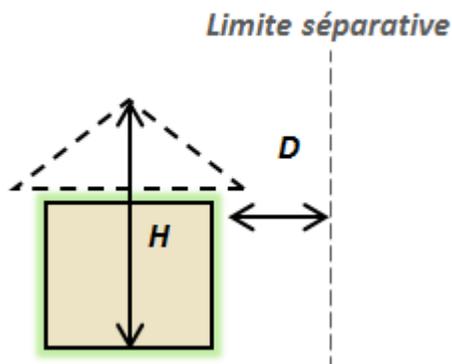


ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.



- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres :

$$D \geq H/2 \geq 4 \text{ m}$$



- Soit jusqu'en limite séparative si la construction est une annexe et sa hauteur n'excède pas 3,5 mètres côté limite séparative.

Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de **2,4** mètres par rapport aux limites séparatives.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

### Article N Nco Nzh 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

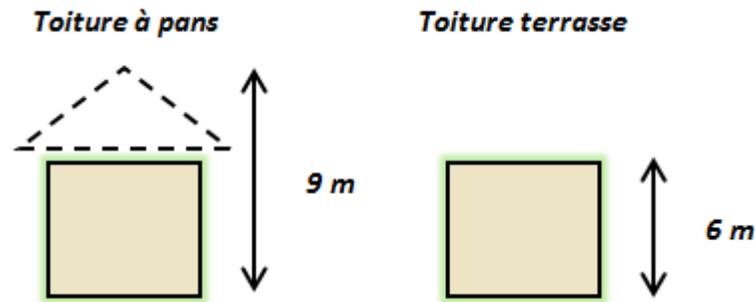
Non réglementé

### Article N Nco Nzh 9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Non réglementé

### Article N Nco Nzh 10 : Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pans (soit R+1+ combles ou attiques) et de de ~~6 mètres~~ **7 mètres** à l'acrotère en cas de toiture plate.



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

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

### Article N Nco Nzh 11 : Aspect extérieur

#### Implantations et volumes :

- ❖ Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.
- ❖ Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 2 mètres de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

#### Toitures :

- ❖ Les nouvelles constructions principales : les toitures doivent comporter deux pans minimum.
- ❖ Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache ou dans le cas de constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

- ❖ Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions et annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> pour lesquelles la pente est libre.
- ❖ Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction.
- ❖ La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile couleur brun, rouge ou gris.
- ❖ Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 30 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement.
- ❖ Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de terre végétale et intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux.

❖ Les éléments techniques installés en toiture devront être regroupés. Leur installation devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Façades :

- ❖ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ❖ Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.
- ❖ L'implantation des éléments techniques en façade devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

#### Clôtures :

- ❖ La hauteur maximale est de 1,80 mètre et doit être composée d'un dispositif à clairevoie (non occultant) de type lattes, grilles, grillages, ou d'une haie végétalisée d'essences locales et variées ; un muret peut être édifié, d'une hauteur maximale de 60 centimètres

et doit obligatoirement être enduit (s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels de type pierres ou bois) dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

- ❖ En zone N, les clôtures doivent maintenir des espaces libres au sol, pour faciliter le déplacement de la petite faune, en conservant des espaces libres tous les 10 mètres maximum, par section d'au moins 30 centimètres de largeur sans garde au sol sur au moins 18 centimètres de hauteur.
- ❖ Les couleurs et aspects des matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale.
- ❖ L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 80 centimètres en tout point du triangle de visibilité.
- ❖ En plus, en zone Nco : les clôtures devront être perméables permettant la libre circulation de la petite faune (type barbelé, en bois, électriques ou végétales) et présenter un espace libre d'obstacle au minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture.
- ❖ L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ou communales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Les haies sèches (clôtures, palissades, barrières ...) doivent être établies suivant l'alignement, sous réserve des servitudes de visibilité. Les haies vives doivent être entretenues pour ne pas gêner la visibilité et éviter toute saillie sur l'alignement.

A proximité des carrefours et des accès, la hauteur des dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

#### Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- ❖ Les panneaux solaires sont interdits au sol.
- ❖ Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD1201 et RD18, dans le périmètre de classement sonore, d'une hauteur maximale de 2 mètres, à condition qu'ils soient végétalisés du côté extérieur à la propriété ou implantés derrière une haie végétalisée d'essences locales et variées.

Les règles édictées dans cet article ne s'appliquent pas aux constructions type véranda, couverture de piscine, ...

Des conditions différentes sont admises, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes n'étant pas conformes aux règles édictées dans ce présent article, en harmonie avec les constructions existantes.

#### Article N Nco Nzh 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

Les règles ci-dessous sont des règles minimales à respecter.

#### ~~Pour les constructions à usage d'habitation :~~

- ~~❖ — 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 2 places par logement~~

- ~~❖ En plus, 1 place visiteur supplémentaire pour les opérations de plus de 4 logements, par tranche de 5 logements~~
- ~~❖ Pour les opérations comportant 3 logements ou plus les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).~~
- ~~❖ Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).~~
- ~~❖ Pour toute construction neuve générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher des locaux couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SP.~~



**Règle 1 :** Le nombre de places de stationnement exigé est calculé en prenant compte du nombre de logements créés ainsi que la surface de plancher totale (à savoir la surface de plancher conservée + la surface de plancher créée).

**Règle 2 :** Le calcul du nombre de places de stationnement à créer est effectué sur la base de la formule suivante :

$$\text{nombre de places de stationnement exigé} - \text{nombre de places de stationnement existant gardé}$$

**Règle 3 :** Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimum de places « habitant » de stationnement exigé est de 2 par logement créé complété par un nombre de places supplémentaires (calculé par logement) donné par le tableau suivant :

Surface de plancher totale du logement (m <sup>2</sup> )	Nombre de places supplémentaires
] 0 ; 80 ]	0
] 80 ; 120 ]	1
] 120 ; 160 ]	2
] 160 ; 200 ]	3
] 200 ; 240 ]	4

**Règle 4 :** En plus des places de stationnement « habitant » exigées, des places de stationnement « visiteur » supplémentaires sont obligatoires à partir de 2 logements selon le tableau ci-dessous, en appliquant que la règle qui prévaut est celle qui génère le plus de places de stationnement :

Nombre de logements	Nombre de places « visiteur » exigé	ou	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	Nombre de places « visiteur » exigé
] 0 ; 1 ]	0		] 0 ; 120 ]	1
] 2 ; 3 ]	1		] 120 ; 240 ]	2
] 4 ; 5 ]	2		] 240 ; 360 ]	3
] 6 ; 7 ]	3		] 360 ; 480 ]	4
			...	...
] N ; N+1 ]	N/2		] 120(N-1) ; 120N ]	N

**Règle 5 :** Pour les opérations comportant 3 logements ou plus les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

**Règle 6 :** Les stationnements réalisés en souterrain présenteront un caractère ouvert (les aménagements fermés de type « box » sont interdits).

**Règle 7 :** Pour toute construction neuve générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des locaux couverts et fermés devront être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Règle 8 :** Dès que 15 places au total sont à prévoir, au moins 50% d'entre elles devront être réalisées en stationnement « couvert ».

Conformément à l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'1 place de stationnement par logement : pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

### Article N Nco Nzh 13 : Espaces libres et plantations

Les Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme devront être préservés conformément à la réglementation en vigueur les concernant.

Les vergers et espaces verts existants, repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés et/ou replantés. Il est nécessaire de se reporter aux OAP thématiques pour plus de renseignements. Seules les annexes et petites constructions de type abris de jardin sont autorisées dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les ripisylves, repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devront être préservées. Il est nécessaire de se reporter aux OAP thématiques pour plus de renseignements.

Les haies, repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devront être préservées ou à défaut recrées en recourant à des essences végétales locales et diversifiées, en utilisant la liste intégrée aux OAP thématiques, similaires à celles composant l'élément recensé s'il s'agit d'espèces locales.

Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.

Les arbres, repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devront être préservés. Il est nécessaire de se reporter aux OAP thématiques pour plus de renseignements.

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places créées.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, devront privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, sablés ou gravillonnés.

### ~~Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols~~

#### ~~Article N Nco Nzh 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)~~

~~Non-règlementé~~

### **Section 3 : Conditions techniques particulières**

#### **Article N Nco Nzh 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

#### **Article N Nco Nzh 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé

## Dispositions applicables à la zone NL

La zone NL représente un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation principale naturelle et présentant également un caractère de loisirs.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article NL1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, occupations et installations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### Article NL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ❖ Les constructions à usage d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, notamment à vocation de loisirs, de pédagogie, ... dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble de la zone
- ❖ Les aires de jeux, de loisirs et de sports à condition d'être liés à un service public et/ou d'intérêt collectif
- ❖ Les aires de stationnements et les voies sont autorisées dès lors qu'elles s'insèrent dans l'environnement existant
- ❖ Toutes constructions et installations sont interdites dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- ❖ Les clôtures, autres qu'agricoles ou forestières, à condition d'être soumises à déclaration préalable, d'être conformes aux règles de l'article 11, et de se réaliser autour de terrains déjà aménagés ou en partie constructibles.
- ❖ Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone selon les conditions fixées à l'article 11

- ❖ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

## Section 2 : Conditions de l'occupation des sols

### Article NL3 : ~~Accès et voirie~~

#### Accès :

~~L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.~~

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

~~Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.~~

~~Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.~~

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

~~Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre les routes départementales et les propriétés riveraines sont fixées dans la permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la route départementale.~~

~~Pour des raisons de sécurité, en dehors des agglomérations et des lieux-dits, il est prescrit un recul du portail par rapport au bord de la chaussée pour permettre l'attente d'un véhicule pendant l'ouverture du portail sans gêne pour la circulation routière. Ce recul est fonction de la destination du bâtiment projeté et ne peut être inférieur à 7 mètres sur le réseau structurant et à 5 mètres sur le reste du réseau.~~

~~En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier lors de son fonctionnement, étant précisé que les manœuvres (pour accéder ou sortir) doivent s'effectuer sur la propriété sans empiètement sur le domaine public départemental.~~

~~Hors agglomération, le gestionnaire peut imposer des dispositions particulières (restrictions de manœuvres, sens de manœuvre ...) afin de garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que le maintien de la fluidité du trafic.~~

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### Article NL4 : Réseaux

*Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.*

#### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce raccordement n'est possible que s'il est en accord avec le schéma d'eau potable géré par l'intercommunalité.

#### Assainissement des eaux usées :

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être

raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

#### Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions réglementaires en vigueur, dont notamment :

- ❖ Le zonage d'assainissement des Eaux Pluviales de la ville de Beaumont
- ❖ Le document de synthèse des Eaux Pluviales (en particulier la réglementation eaux pluviales).

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

- ❖ leur collecte (gouttière, réseaux),
- ❖ leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- ❖ leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe).

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

- ❖ limitation de l'imperméabilisation,
- ❖ infiltration des eaux pluviales si possibilité (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe),
- ❖ rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Electricité, téléphone, télécommunications :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

#### Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune (arrêté spécifique) en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### Ordures ménagères :

Toute opération créant plusieurs logements doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe. Par ailleurs, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra respecter le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois.

### Article NL5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

### Article NL6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux voies et emprises publiques :

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

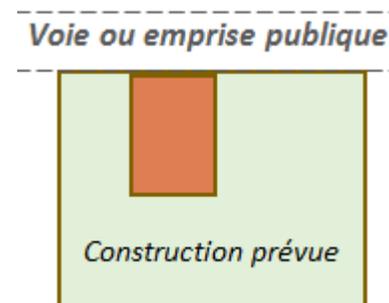
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en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

**Le présent article s'applique aux constructions, travaux, installations, ouvrages même ne comportant pas de fondations qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol, à l'exception :**

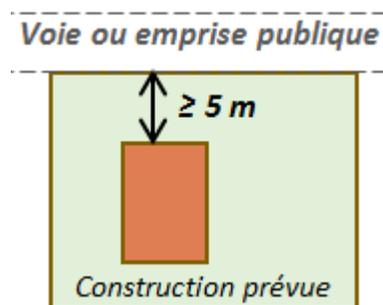
- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escaliers à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

Les constructions, travaux, installations et ouvrages doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement,



- Soit en retrait minimum de 5 mètres.



~~Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimal de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.~~

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées, en concertation avec le Conseil Départemental.

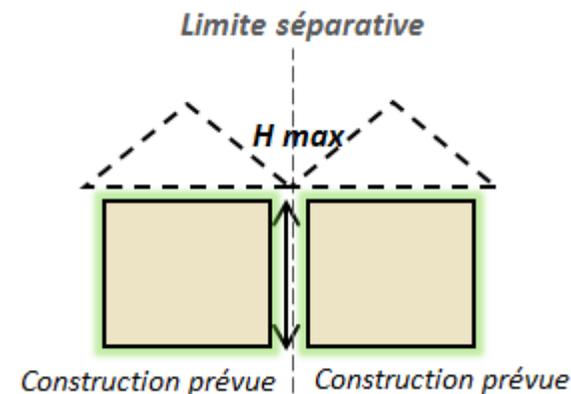
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

### Article NL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

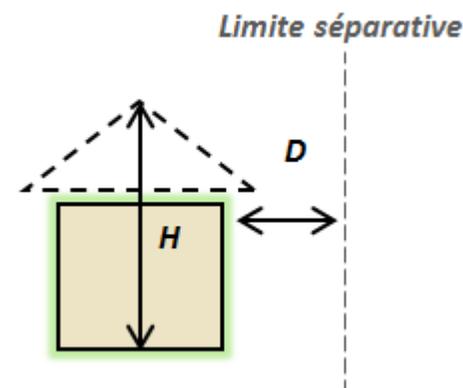
Les constructions doivent s'implanter :

- ❖ Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
  - . ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen)



- ❖ Soit jusqu'en limite séparative si la construction est une annexe et sa hauteur n'excède pas 3,5 mètres de hauteur sur limite
- ❖ Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 5 mètres :

$$D \geq H/2 \geq 5 \text{ m}$$



Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

**Nl6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :**

**Non réglementé**

**Article NL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

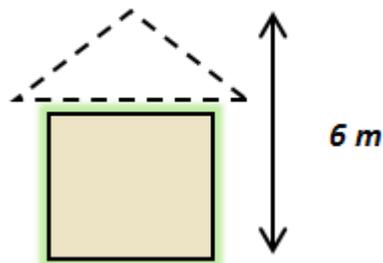
Non réglementé

**Article NL9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)**

Non réglementé

**Article NL10 : Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

**Article NL11 : Aspect extérieur**

Implantations et volumes :

- ❖ Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.
- ❖ Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 2 mètres de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Toitures :

- ❖ La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile couleur brun, rouge ou gris.
- ❖ Les éléments techniques installés en toiture devront être regroupés. Leur installation devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

Façades :

- ❖ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ❖ Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.
- ❖ L'implantation des éléments techniques en façade devra être travaillée afin d'être la moins visible possible depuis l'espace public.

Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- ❖ Les panneaux solaires sont interdits au sol.
- ❖ Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par des végétaux.

### Article NL12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

### Article NL13 : Espaces libres et plantations

Les vergers et espaces verts existants, repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés et/ou replantés. Il est nécessaire de se reporter aux OAP thématiques pour plus de renseignements. Seules sont autorisées les annexes et petites constructions de type abris de jardin dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans les secteurs de vergers et espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places créées.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, devront privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, sablés ou gravillonnés.

### ~~Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols~~

#### ~~Article NL14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)~~

~~Non réglementé~~

### Section 3 : Conditions techniques particulières

#### Article NL15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

#### Article NL16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

## Dispositions applicables à la zone Ns

La zone Ns représente un secteur naturel accueillant du stockage.

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Ns1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, occupations et installations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### Article Ns2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ❖ Les dépôts et stockages de matériaux sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- ❖ Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone selon les conditions fixées à l'article 11
- ❖ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

### Section 2 : Conditions de l'occupation des sols

#### Article Ns3 : ~~Accès et voirie~~

##### Accès :

~~L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte~~

~~tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.~~

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

~~Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.~~

~~Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.~~

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

~~Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre les routes départementales et les propriétés riveraines sont fixées dans la permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la route départementale.~~

~~Pour des raisons de sécurité, en dehors des agglomérations et des lieux-dits, il est prescrit un recul du portail par rapport au bord de la chaussée pour permettre l'attente d'un véhicule pendant l'ouverture du portail sans gêne pour la circulation routière. Ce recul est fonction de la destination du bâtiment projeté et ne peut être inférieur à 7 mètres sur le réseau structurant et à 5 mètres sur le reste du réseau.~~

~~En aucun cas, un portail ne peut déborder sur le domaine public routier lors de son fonctionnement, étant précisé que les manœuvres (pour accéder ou sortir) doivent s'effectuer sur la propriété sans empiètement sur le domaine public départemental.~~

~~Hors agglomération, le gestionnaire peut imposer des dispositions particulières (restrictions de manœuvres, sens de manœuvre ...) afin de garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que le maintien de la fluidité du trafic.~~

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### Article Ns4 : Réseaux

*Pour rappel, les prescriptions de l'annexe sanitaire correspondant sont intégralement applicables.*

#### Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce raccordement n'est possible que s'il est en accord avec le schéma d'eau potable géré par l'intercommunalité.

#### Assainissement des eaux usées :

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

#### Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions réglementaires en vigueur, dont notamment :

- ❖ Le zonage d'assainissement des Eaux Pluviales de la ville de Beaumont
- ❖ Le document de synthèse des Eaux Pluviales (en particulier la réglementation eaux pluviales).

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

- ❖ Leur collecte (gouttière, réseaux),
- ❖ Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- ❖ Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe).

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

- ❖ Limitation de l'imperméabilisation,
- ❖ Infiltration des eaux pluviales si possibilité (conformément au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe),
- ❖ Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans.

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

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

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

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies

drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Electricité, téléphone, télécommunications :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune (**arrêté spécifique**) en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Ordures ménagères :

**Toute opération créant plusieurs logements doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe. Par ailleurs, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra respecter le règlement de collecte de la Communauté de Communes du Genevois.**

### Article Ns5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

### Article Ns6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Ns6a.** Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux voies et emprises publiques :

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

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

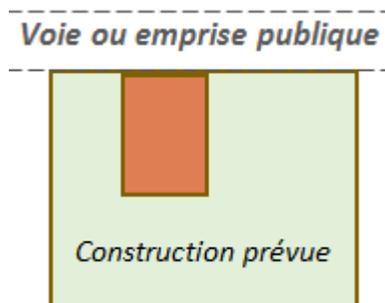
limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Le présent article s'applique aux constructions, travaux, installations, ouvrages même ne comportant pas de fondations qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol, à l'exception :

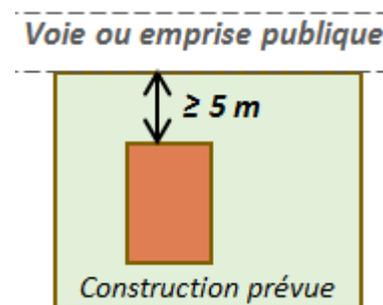
- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escaliers à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

Les constructions, travaux, installations et ouvrages doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement,



-Soit en retrait de 5m



~~Hors agglomération, les constructions doivent respecter un recul minimal de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.~~

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées, en concertation avec le Conseil Départemental.

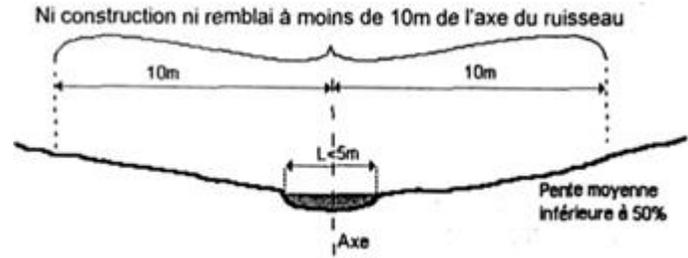
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

**Ns6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :**

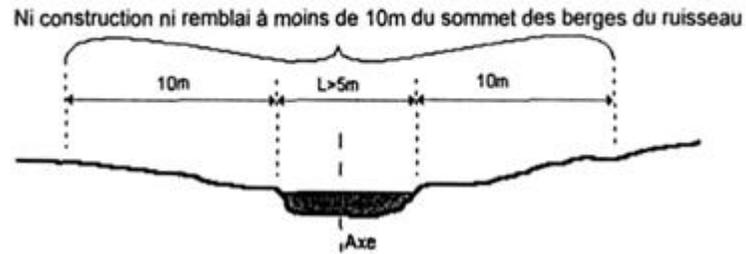
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions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

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

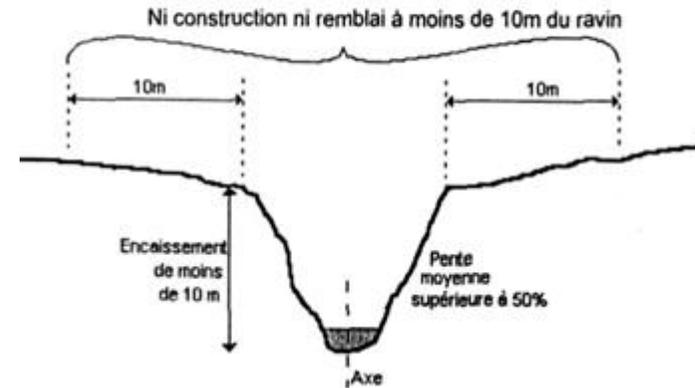
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



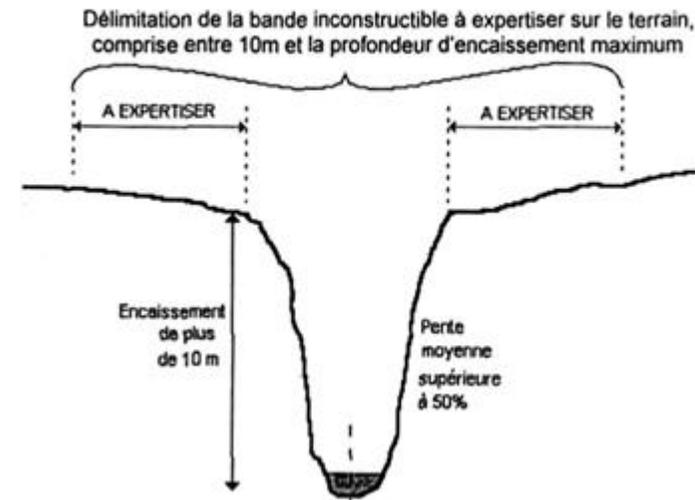
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur**



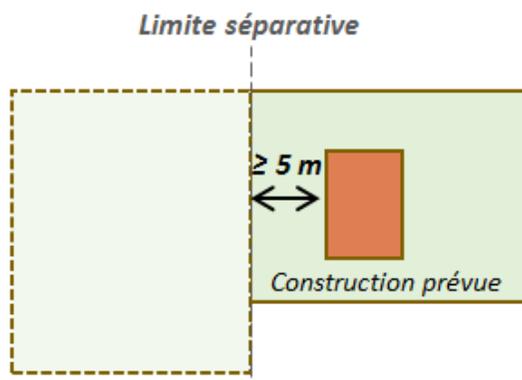
**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur**



### Article Ns7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres.



Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

### Article Ns8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé

### Article Ns9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Non règlementé

### Article Ns10 : Hauteur maximale

Non règlementé

### Article Ns11 : Aspect extérieur

#### Implantations et volumes :

- ❖ Les volumes doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.
- ❖ Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 2 mètres de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.
- ❖ L'intégration paysagère des stockages autorisés dans la zone doit être assurée, en les masquant depuis le domaine public par des haies végétalisées d'essences locales et variées.
- ❖ Les talus doivent être végétalisés.

### Article Ns12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques.

### Article Ns13 : Espaces libres et plantations

Les haies végétales seront composées d'essences locales et variées.

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places créées.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, devront privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, sablés ou gravillonnés.

### **Section 3 : Conditions maximale d'occupation des sols**

#### **Article Ns14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Non règlementé

### **Section 3 : Conditions techniques particulières**

#### **Article Ns15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

#### **Article Ns16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé