

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 12 septembre 2024

## Sommaire

Titre 1 – Dispositions générales .....	11
Article 1 : Champ d'application territorial du plan .....	11
Article 2 : Reconstruction à l'identique .....	11
Article 3 : Permis de démolir.....	11
Article 4 : Division du territoire en zones .....	11
Les zones urbaines (U) .....	11
Les zones à urbaniser (AU).....	11
Les zones agricoles (A).....	12
Les zones naturelles et forestières.....	12
Les éléments complémentaires .....	13
Article 5 : Adaptations mineures .....	17
Article 6 : Glossaire.....	17
Article 7 : Prise en compte des risques naturels.....	23
Article 8 : Accès .....	24
Article 9 : Clôtures .....	24
Article 10 : Modalités de calcul du coefficient de biotope.....	25
Article 11 : Déclaration préalable pour les installations de clôtures et ravalements de façades.....	26
Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines.....	27

Dispositions applicables à la zone UA.....	28
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	28
Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	28
Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	28
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols.....	29
Article UA3 : Voirie.....	29
Article UA4 : Réseaux .....	29
Article UA5 : Caractéristiques des terrains.....	31
Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	32
Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	34
Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	35
Article UA9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES).....	35
Article UA10 : Hauteur maximale.....	35
Article UA11 : Aspect extérieur.....	36
Article UA12 : Stationnement.....	38
Article UA13 : Espaces libres et plantations.....	40
Section 3 : Conditions techniques particulières .....	41

Article UA15: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	41
Article UA16: Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	41
Dispositions applicables à la zone UB.....	42
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	42
Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	42
Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	42
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols.....	43
Article UB3 : Voirie .....	43
Article UB4 : Réseaux.....	43
Article UB5 : Caractéristiques des terrains .....	45
Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	46
Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	48
Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	49
Article UB9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES) .....	49
Article UB10 : Hauteur maximale .....	49

Article UB11 : Aspect extérieur.....	50
Article UB12 : Stationnement.....	52
Article UB13 : Espaces libres et plantations.....	54
Section 3 : Conditions techniques particulières .....	55
Article UB15: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	55
Article UB16: Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	55
Dispositions applicables à la zone UC.....	56
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	56
Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	56
Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	56
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols.....	57
Article UC3 : Voirie.....	57
Article UC4 : Réseaux .....	57
Article UC5 : Caractéristiques des terrains.....	59
Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	60
Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	62

Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	63
Article UC9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES).....	63
Article UC10 : Hauteur maximale.....	63
Article UC11 : Aspect extérieur.....	64
Article UC12 : Stationnement.....	67
Article UC13 : Espaces libres et plantations.....	69
Section 3 : Conditions techniques particulières.....	70
Article UC15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	70
Article UC16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	70
Dispositions applicables à la zone UE.....	71
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	71
Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	71
Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	71
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols.....	72
Article UE3 : Voirie .....	72
Article UE4 : Réseaux.....	72
Article UE5 : Caractéristiques des terrains .....	74

Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	74
Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	77
Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....	77
Article UE9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES).....	77
Article UE10 : Hauteur maximale.....	78
Article UE11 : Aspect extérieur .....	78
Article UE12 : Stationnement.....	79
Article UE13 : Espaces libres et plantations.....	79
Section 3 : Conditions techniques particulières .....	79
Article UE15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	79
Article UE16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	79
Dispositions applicables à la zone UX .....	80
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	80
Article UX1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	80
Article UX2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	80

Section 2 : Conditions de l'occupation des sols.....	81	Dispositions applicables à la zone 1AUa.....	92
Article UX3 : Voirie .....	81	Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	92
Article UX4 : Réseaux.....	81	Article 1AUa1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	92
Article UX5 : Caractéristiques des terrains.....	83	Article 1AUa2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	92
Article UX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	83	Section 2 : Conditions de l'occupation des sols.....	93
Article UX7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	85	Article 1AUa3 : Voirie.....	93
Article UX8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	86	Article 1AUa4 : Réseaux .....	93
Article UX9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES) .....	86	Article 1AUa5 : Caractéristiques des terrains.....	95
Article UX10 : Hauteur maximale .....	86	Article 1AUa6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	96
Article UX11 : Aspect extérieur .....	86	Article 1AUa7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	98
Article UX12 : Stationnement.....	88	Article 1AUa8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....	98
Article UX13 : Espaces libres et plantations.....	90	Article 1AUa9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES).....	98
Section 3 : Conditions techniques particulières.....	90	Article 1AUa10 : Hauteur maximale.....	99
Article UX15: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	90	Article 1AUa11 : Aspect extérieur.....	99
Article UX16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	90	Article 1AUa12 : Stationnement.....	101
Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	91	Article 1AUa13 : Espaces libres et plantations.....	103
		Section 3 : Conditions techniques particulières .....	104

Article 1AUa15: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	104
Article 1AUa16: Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	104
Dispositions applicables à la zone 1AUx.....	105
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	105
Article 1AUx1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	105
Article 1AUx2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	105
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols.....	106
Article 1AUx3 : Voirie .....	106
Article 1AUx4 : Réseaux.....	106
Article 1AUx5 : Caractéristiques des terrains .....	108
Article 1AUx6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	108
Article 1AUx7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	110
Article 1AUx8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	111
Article 1AUx9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES).....	111
Article 1AUx10 : Hauteur maximale .....	111

Article 1AUx11 : Aspect extérieur.....	111
Article 1AUx12 : Stationnement.....	114
Article 1AUx13 : Espaces libres et plantations.....	115
Section 3 : Conditions techniques particulières .....	116
Article 1AUx15: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	116
Article 1AUx16: Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	116
Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles.....	117
Dispositions applicables à la zone A.....	118
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	118
Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	118
Article A2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	118
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols.....	119
Article A3 : Voirie .....	119
Article A4 : Réseaux.....	119
Article A5 : Caractéristiques des terrains .....	121
Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	122

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	124	Article Ap Aco Apco Aalp 3 : Voirie.....	134
Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	125	Article Ap Aco Apco Aalp 4 : Réseaux .....	134
Article A9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES).....	125	Article Ap Aco Apco Aalp 5 : Caractéristiques des terrains.....	136
Article A10 : Hauteur maximale.....	125	Article Ap Aco Apco Aalp 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	136
Article A11 : Aspect extérieur.....	126	Article Ap Aco Apco Aalp 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	138
Article A12 : Stationnement .....	129	Article Ap Aco Apco Aalp 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....	140
Article A13 : Espaces libres et plantations .....	130	Article Ap Aco Apco Aalp 9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES) .....	140
Section 3 : Conditions techniques particulières.....	131	Article Ap Aco Apco Aalp 10 : Hauteur maximale.....	140
Article A15: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	131	Article Ap Aco Apco Aalp 11 : Aspect extérieur.....	140
Article A16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	131	Article Ap Aco Apco Aalp 12 : Stationnement .....	143
Dispositions applicables aux zones Ap, Aco, Apco, Aalp.....	132	Article Ap Aco Apco Aalp 13 : Espaces libres et plantations ....	144
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	132	Section 3 : Conditions techniques particulières .....	145
Article Ap Aco Apco Aalp 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	132	Article Ap Aco Apco Aalp 15: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	145
Article Ap Aco Apco Aalp 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	132	Article Ap Aco Apco Aalp 16: Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	145
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols.....	134	Dispositions applicables aux zones Ax et Ah.....	146

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. .... 146

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 146

Article Ax et Ah 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 146

Toutes les constructions, occupations et installations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2. .... 146

Article Ax et Ah 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ..... 146

Section 2 : Conditions de l'occupation des sols ..... 147

Article Ax et Ah 3 : Voirie ..... 147

Article Ax et Ah 4 : Réseaux ..... 147

Article Ax et Ah 5 : Caractéristiques des terrains ..... 149

Article Ax et Ah 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ..... 150

Article Ax et Ah 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..... 152

Article Ax et Ah 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres ..... 153

Article Ax et Ah 9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES) ..... 153

Article Ax et Ah 10 : Hauteur maximale ..... 153

Article Ax et Ah 11 : Aspect extérieur ..... 154

Article Ax et Ah 12 : Stationnement ..... 156

Article Ax et Ah 13 : Espaces libres et plantations ..... 158

Section 3 : Conditions techniques particulières ..... 158

Article Ax et Ah 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ..... 158

Article Ax et Ah 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ..... 158

Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles ..... 159

Dispositions applicables aux zones N, Nco, Nz h ..... 160

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ..... 160

Article N Nco Nz h 1 : Occupations et utilisations du sol interdites ..... 160

Article N Nco Nz h 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ..... 160

Section 2 : Conditions de l'occupation des sols ..... 161

Article N Nco Nz h 3 : Voirie ..... 161

Article N Nco Nz h 4 : Réseaux ..... 161

Article N Nco Nz h 5 : Caractéristiques des terrains ..... 163

Article N Nco Nzh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	163
Article N Nco Nzh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	166
Article N Nco Nzh 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....	167
Article N Nco Nzh 9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES).....	167
Article N Nco Nzh 10 : Hauteur maximale.....	167
Article N Nco Nzh 11 : Aspect extérieur.....	167
Article N Nco Nzh 12 : Stationnement .....	170
Article N Nco Nzh 13 : Espaces libres et plantations .....	171
Section 3 : Conditions techniques particulières.....	172
Article N Nco Nzh 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	172
Article N Nco Nzh 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	172
Dispositions applicables à la zone NL.....	173
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	173
Article NL1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	173
Article NL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	173

Section 2 : Conditions de l'occupation des sols.....	174
Article NL3 : Voirie.....	174
Article NL4 : Réseaux.....	174
Article NL5 : Caractéristiques des terrains.....	176
Article NL6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	176
Article NL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	177
Article NL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....	178
Article NL9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES).....	178
Article NL10 : Hauteur maximale.....	178
Article NL11 : Aspect extérieur .....	178
Article NL12 : Stationnement.....	179
Article NL13 : Espaces libres et plantations.....	179
Section 3 : Conditions techniques particulières .....	180
Article NL15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	180
Article NL16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	180
Dispositions applicables à la zone Ns.....	181

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	181
Article Ns1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	181
Article Ns2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	181
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols.....	181
Article Ns3 : Voirie.....	181
Article Ns4 : Réseaux .....	181
Article Ns5 : Caractéristiques des terrains.....	183
Article Ns6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	184
Article Ns7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	186
Article Ns8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres .....	186
Article Ns9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES).....	186
Article Ns10 : Hauteur maximale.....	186
Article Ns11 : Aspect extérieur.....	186
Article Ns12 : Stationnement .....	187
Article Ns13 : Espaces libres et plantations .....	187
Section 3 : Conditions techniques particulières.....	187

Article Ns15: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales..... 187

Article Ns16: Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques .....

## 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
-  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 2 zones AU :

 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
-  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
-  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.

### 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. »

Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Beaumont

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 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.

- Arbres à protéger

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

☒ Vergers et espaces verts à protéger

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, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Cela concerne les boisements du Salève.

☒ Espaces Boisés Classés (art. L 113-1 du code de l'urbanisme)

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) 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.

 Secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (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 à protéger

### 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. Hors exceptions présentes dans les dispositions particulières, 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 pérenne, 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.

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

### 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.

### 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 naturels (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 justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

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

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

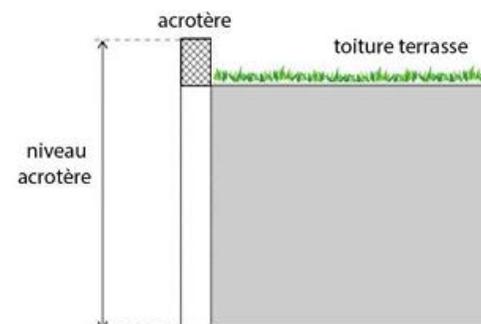
## Article 5 : Adaptations mineures

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).

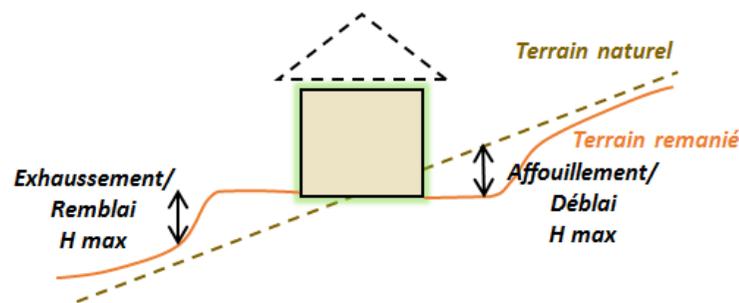
**Acrotère** : L'acrotère est un muret, inférieur à 80 cm de hauteur, situé en bordure de toiture terrasse / plate pour permettre le relevé d'étanchéité.



### 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** : 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... Par opposition à la présente définition, toute construction respectant les critères ci-dessus, mais générant une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> sera considérée comme une nouvelle construction.

**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 rafraîchit 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).

**Commerce de gros** : Construction destinée prioritairement à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

**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).

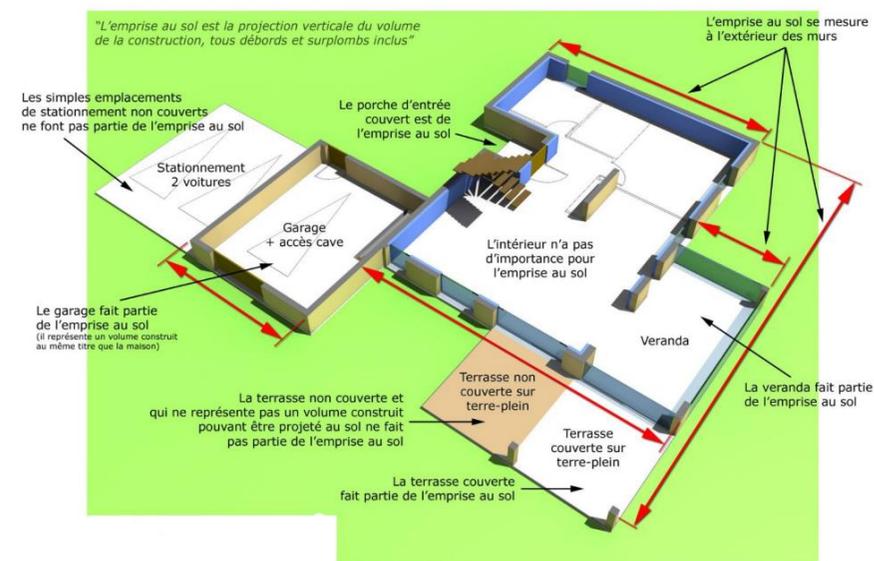
Sont exclus de l'emprise au sol :

## Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Beaumont

- Les débords de toiture, dans la limite de 1,5 mètre, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- 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 terrain naturel avant travaux n'excédant pas 0,60 mètre ;
- 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.

**Faîtage :** Le faîtage correspond à la ligne de jonction supérieure des pans de toiture.

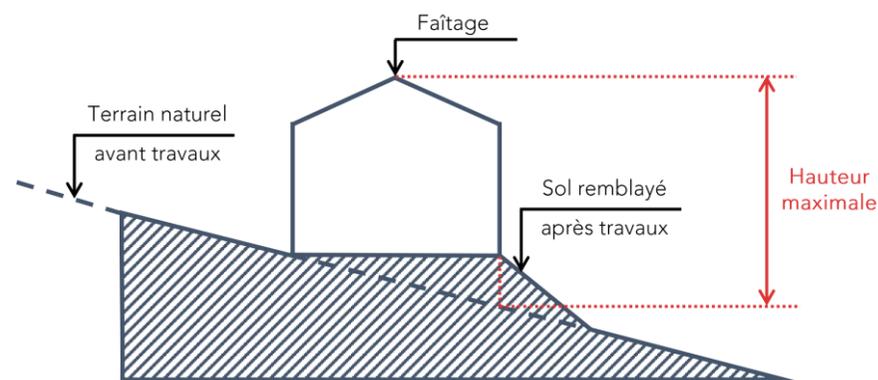
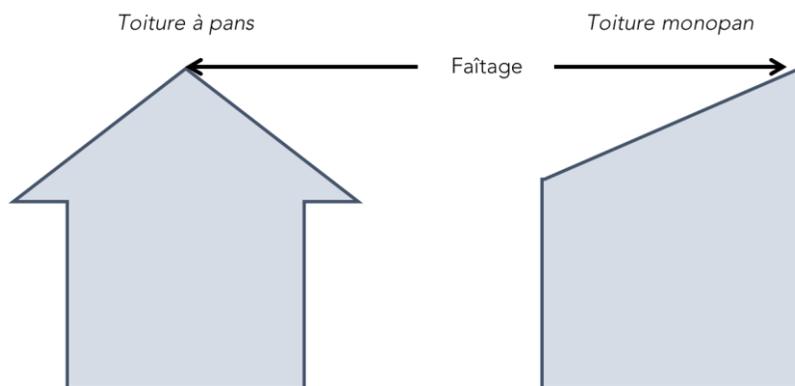


Figure 1 - Cas d'une construction avec sol remblayé

**Hauteur :** La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade aval, à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage de toiture en cas de toiture à pans et 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.

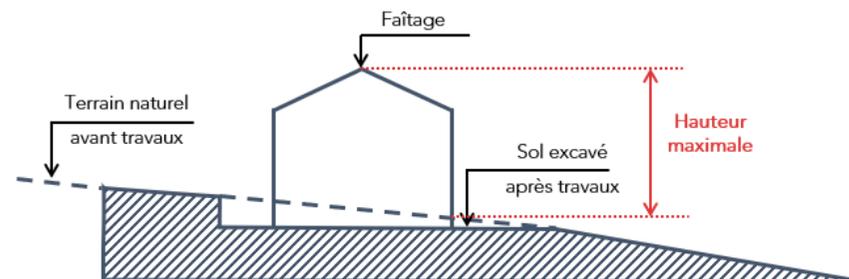


Figure 2 - Cas d'une construction avec sol excavé

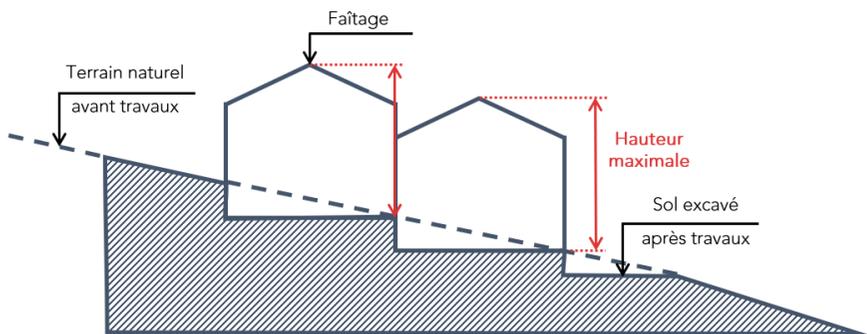


Figure 3 - Cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente

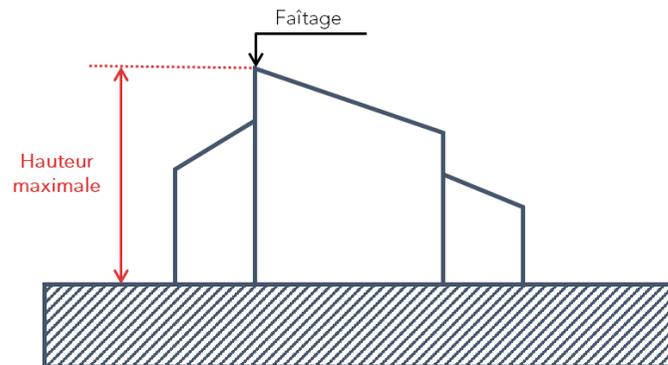


Figure 5 - Cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes

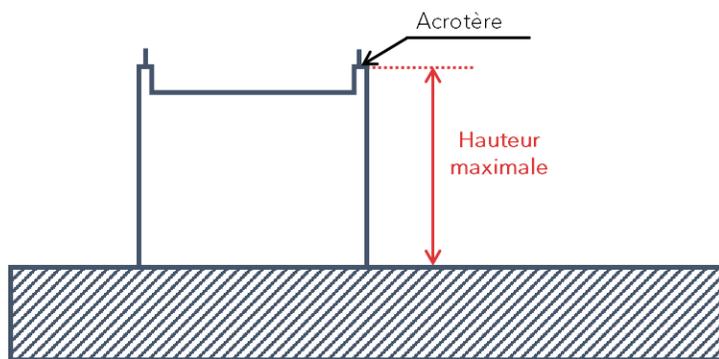


Figure 4 - Cas d'une construction avec une toiture terrasse / plate

**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.

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

**Patrimoine vernaculaire :** Le patrimoine vernaculaire est constitué de constructions traditionnelles (hors bâtiments) réalisées avec des matériaux locaux (fontaines, bassins, croix de chemin...)

**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 :

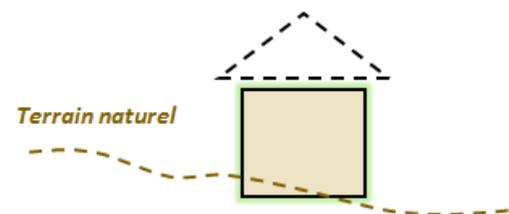
- ❖ Son revêtement est perméable ;
- ❖ Sur une profondeur de 6 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ; il doit pouvoir recevoir des plantations.

**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-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.

Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Beaumont

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 plate doit obligatoirement être végétalisée et/ou équipée d'un dispositif de production d'énergie renouvelable. En cas de végétalisation, elle sera composée d'un minimum de 40 cm de substrat et devra intégrer des dispositifs d'arrosage afin de garantir la pérennité des végétaux. »

**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 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 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%.

## 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.

$$\begin{aligned} \text{Surface écoaménagée} = & \\ & (\text{Surface de type A} \times \text{Coefficient de pondération de type A}) \\ & + (\text{Surface de type B} \times \text{Coefficient de pondération de type B}) \\ & + \dots \\ & + (\text{Surface de type L} \times \text{Coefficient de pondération de type L}) \end{aligned}$$

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	Imperméables : espaces bétonnés, enrobés, toitures, noues et bassins tampons ayant un rôle de réservoir...	0	
Type B	Partiellement perméables : pavés à larges joints, bétons poreux...	0,2	
Type C	Toitures végétalisées : substrat de 30 cm pour les toits dont les pentes sont comprises entre 5 et 10%.	0,3	30 cm
Type D	Dalle végétalisée : mousse, graminées...	0,5	15 cm
Type E	Perméables : dalles gazon, graviers...	0,5	
Type F	Verdissement vertical : végétalisation des murs jusqu'à une hauteur de 10 m avec une plantation diversifiée	0,5	
Type G	Espace vert sur dalle	0,6	40<...<80 cm
Type H	Toitures végétalisées : substrat supérieur à 40 cm pour les toits dont les pentes sont inférieures à 5%	0,6	>40 cm
Type I	Espace vert sur dalle	0,8	>80 cm

Type J	Espaces verts de pleine terre	1	
Type K	Pleine terre avec conservation des arbres existants	1,2	
Type L	Pleine terre avec conservation des noues existantes	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 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 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 pérenne, 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.
- ❖ 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 : Voirie

#### 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 rétention (citerne ou massif de rétention) et/ou 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 débordement vicennal (20 ans) et un débit de fuite de :
  - 2 l/s pour les projets inférieurs à 1ha
  - 6l/s/ha pour les projets supérieurs ou égaux à 1ha
- ❖ L'infiltration doit être envisagée en priorité. Lorsque l'impossibilité d'infiltrer est avérée, 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.

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 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.*

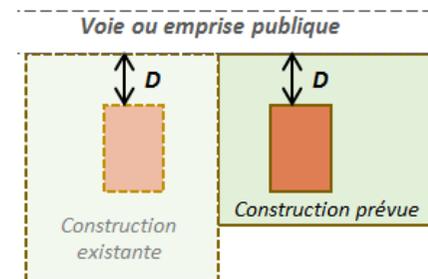
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en 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 :

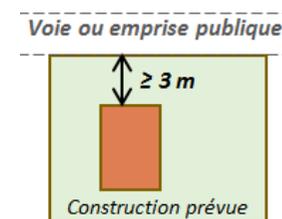
- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escaliers à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

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



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.

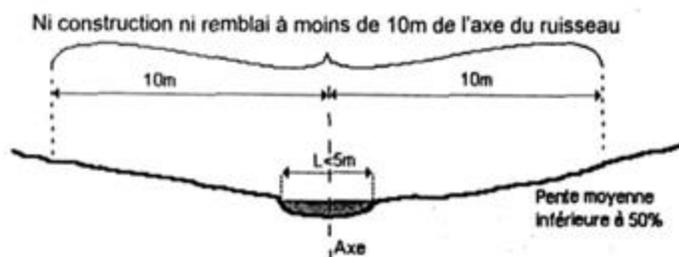
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

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.

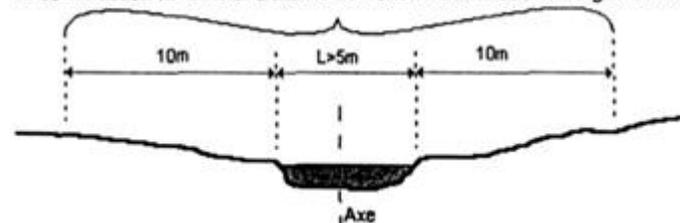
Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

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



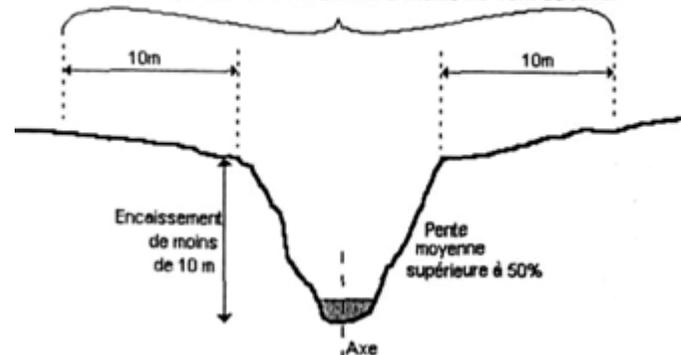
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**

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

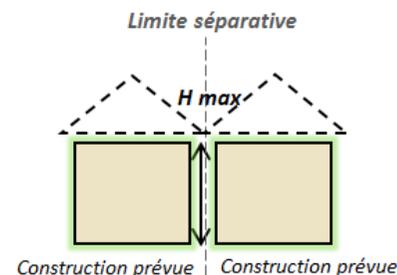
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Les constructions doivent s'implanter :

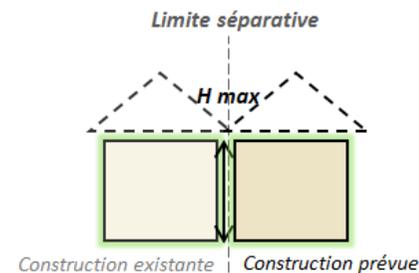
- ❖ Soit en ordre continu sur les limites aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 mètres par rapport au domaine public,

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'ordonnancement des façades des constructions existantes, soit être partiellement implantée en retrait par rapport aux dites façades sans que ce retrait n'excède 3 mètres ;

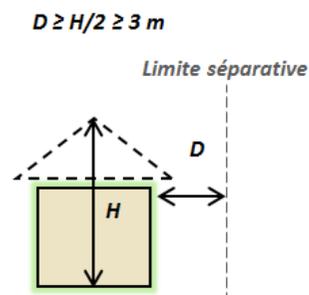
- ❖ Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
  - Où des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen) ;



- 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 :



- ❖ 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 retrait minimum de 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

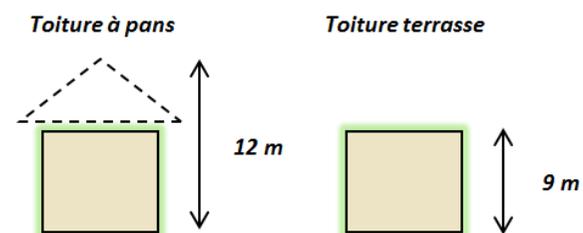
Non réglementé

### 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) en cas de toiture à pans ;
- ❖ 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 1 mètre de hauteur. 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 et/ou être réalisées en toiture plate.
- ❖ 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 inférieur 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 RAL 8003/8004/8007/8008/8011/8015/8024/8029, rouge RAL 3004/3005/3009/3011 ou gris RAL 7000/7001/7008/7023/7030/7036/7037/7042/7046
- ❖ 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.

### 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 noirs RAL 9004/9005/9011/9017 et les gris RAL 9007/7000 à

7026/7031/7033/7034/7036/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.

- ❖ Sauf impossibilité technique, les éléments techniques (notamment de climatisation et de VMC) ne devront pas être installés sur les façades visibles depuis la voie publique. Dans tous les cas, ces dispositifs devront être masqués par un coffrage compatible avec leur bon fonctionnement.

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

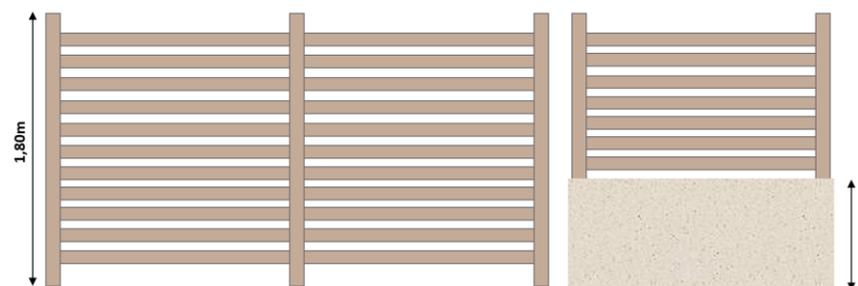
- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés à l'enveloppe des constructions et être surajoutés.
- ❖ Les panneaux solaires sont interdits au sol.
- ❖ Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur 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.

**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		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 1,5 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 deux places créées.

Les aménagements extérieurs, notamment les accès et stationnements, des surfaces non construites, devront adopter des matériaux perméables de type espaces enherbés, sablés ou gravillonnés.

### 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 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 pérenne, 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.
- ❖ *Dispositions particulières à la zone de réhabilitation en zone UB couverte par l'OAP n°3 « Agriculture et alimentation »* : au minimum 70% de la surface de plancher sera affectée à du logement locatif social pérenne et/ou à du logement en accession sociale, type Bail Réel Solidaire.
- ❖ 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.

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

### Article UB3 : Voirie

#### 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) et/ou 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 débordement vicennal (20 ans) et un débit de fuite de :
  - o 2 l/s pour les projets inférieurs à 1ha
  - o 6l/s/ha pour les projets supérieurs ou égaux à 1ha

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Lorsque l'impossibilité d'infiltrer est avérée, 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 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.

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 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.*

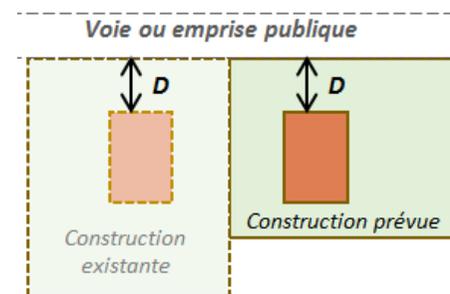
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en 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 :

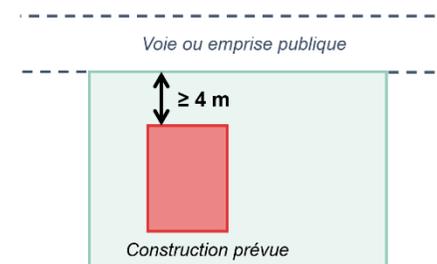
- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escaliers à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

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 4 mètres ;



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.

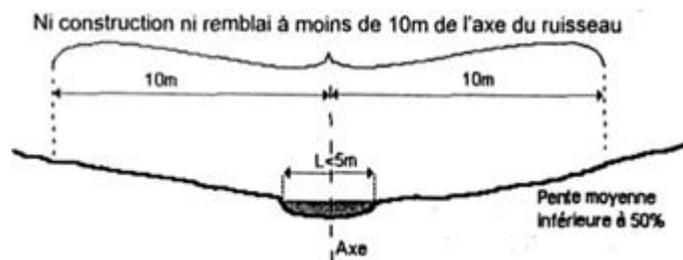
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

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.

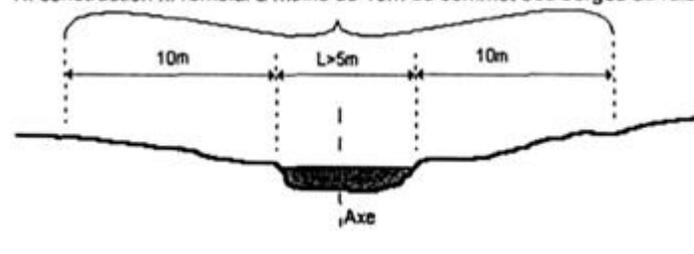
Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

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



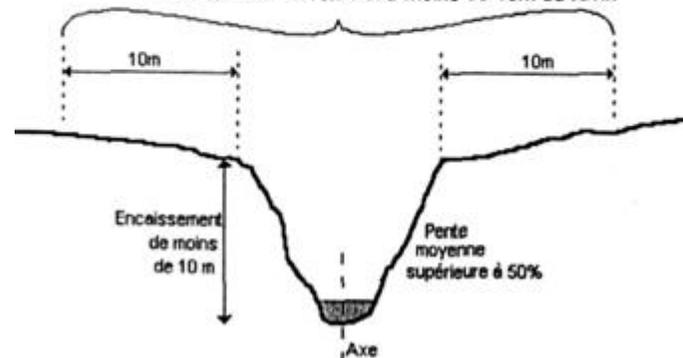
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**

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**

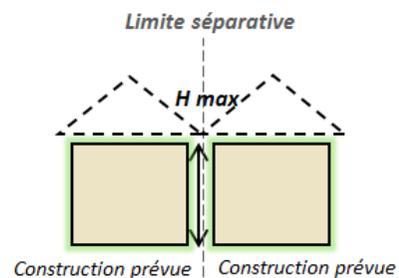


**Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

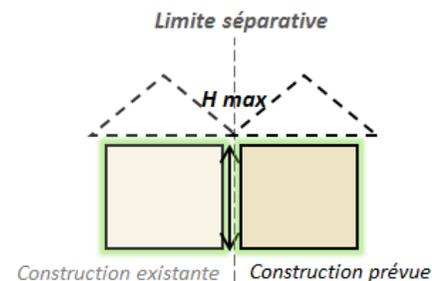
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Les constructions doivent s'implanter :

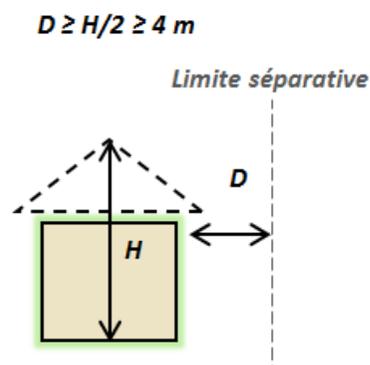
- ❖ Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
  - Où des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen) ;



- 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 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 retrait minimum de 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

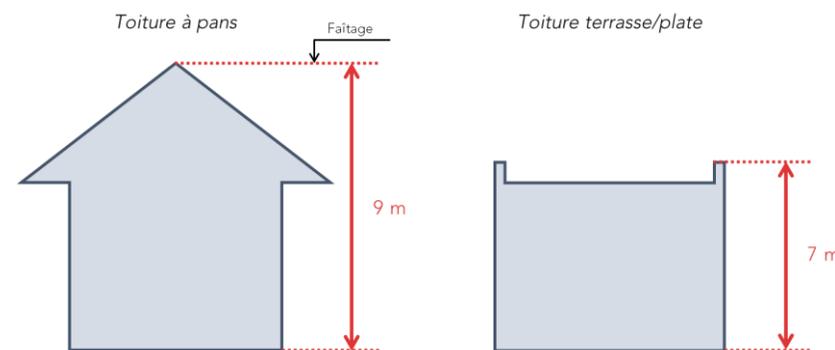
Non réglementé

### 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 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) en cas de toiture à pans ;
- ❖ 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 1 mètre de hauteur. 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 et/ou être réalisées en toiture plate.
- ❖ 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 RAL 8003/8004/8007/8008/8011/8015/8024/8029, rouge RAL 3004/3005/3009/3011 ou gris RAL 7000/7001/7008/7023/7030/7036/7037/7042/7046
- ❖ 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.

#### 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 noirs RAL 9004/9005/9011/9017 et les gris RAL 9007/7000 à

7026/7031/7033/7034/7036/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.

- ❖ Sauf impossibilité technique, les éléments techniques (notamment de climatisation et de VMC) ne devront pas être installés sur les façades visibles depuis la voie publique. Dans tous les cas, ces dispositifs devront être masqués par un coffrage compatible avec leur bon fonctionnement.

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

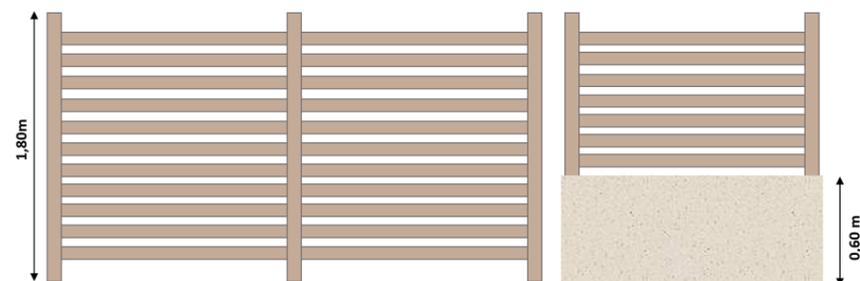
- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés à l'enveloppe des constructions et être surajoutés.
- ❖ Les panneaux solaires sont interdits au sol.
- ❖ Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées, installées à l'intérieur 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 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.

**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		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 1,5 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.

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.

Les espaces de pleine terre devront être réalisés d'un seul tenant pour au moins 75% de leur surface, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

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 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 5 logements et/ou d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit affecter a minima 35% de surface de plancher créée à du logement locatif social pérenne, à minima 10 % de surface 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.
- ❖ 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 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 : Voirie

#### 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) et/ou 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 débordement vicennal (20 ans) et un débit de fuite de :
- ❖ 2 l/s pour les projets inférieurs à 1ha
- ❖ 6l/s/ha pour les projets supérieurs ou égaux à 1ha

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Lorsque l'impossibilité d'infiltrer est avérée, 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.

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 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.*

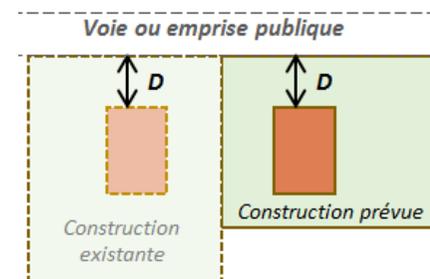
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en 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 :

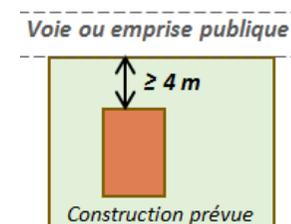
- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escalier à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

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 ;



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.

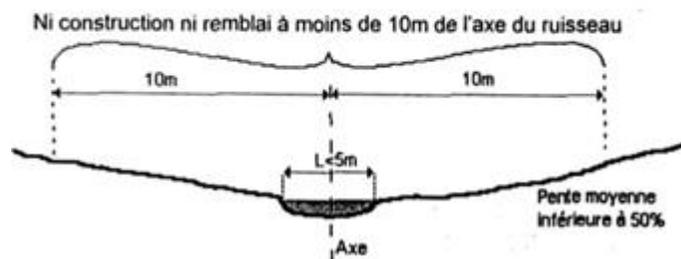
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

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.

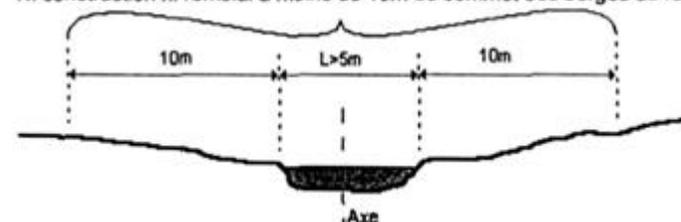
Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

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



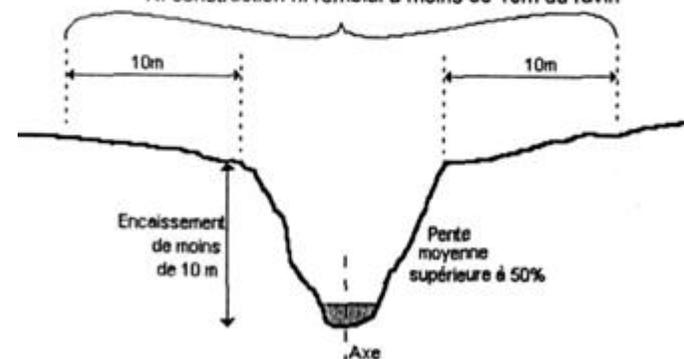
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**

Ni construction ni remblai à moins de 10m du sommet des berges du ruisseau

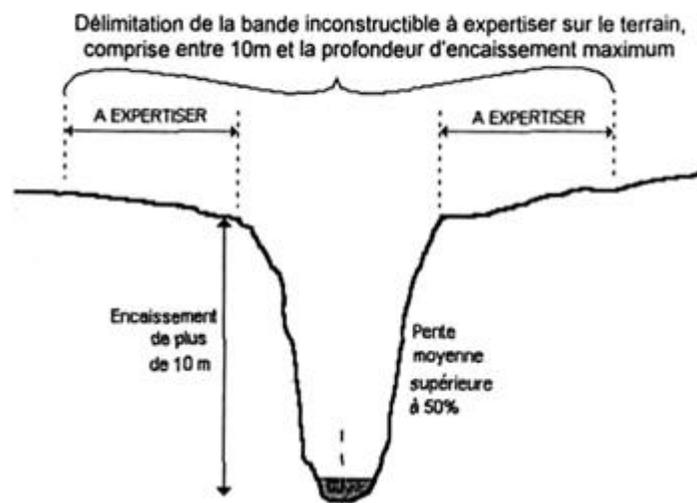


**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur**

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**

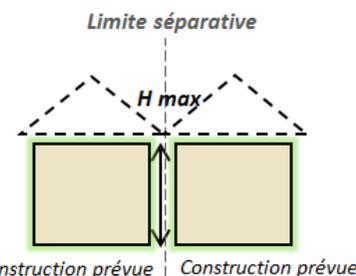


**Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

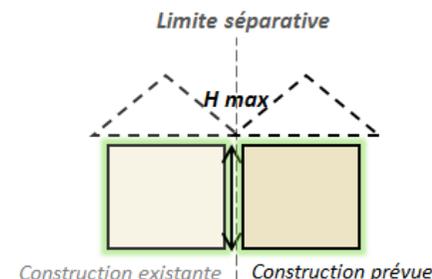
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Les constructions doivent s'implanter :

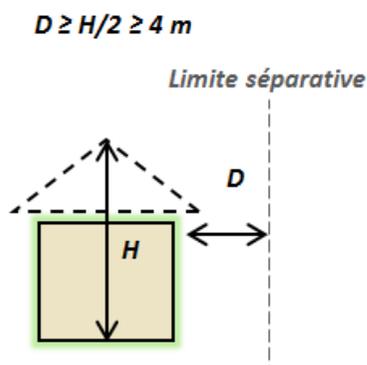
- ❖ Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
  - Où des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen) ;



- 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 :



- ❖ 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.

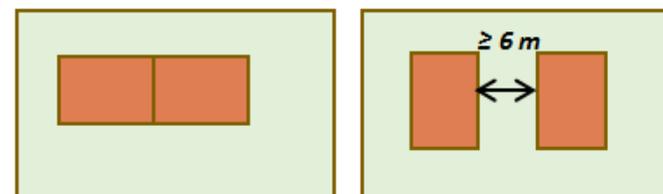
Les bassins de piscine doivent respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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.

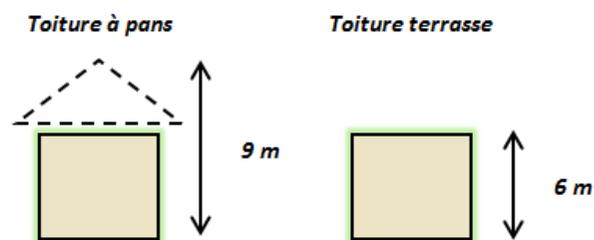


### Article UC9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

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

### Article UC10 : 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 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) en cas de toiture à pans ;
- ❖ 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 1 mètre de hauteur. 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 et/ou être réalisées en toiture plate.
- ❖ 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 RAL 8003/8004/8007/8008/8011/8015/8024/8029, rouge RAL 3004/3005/3009/3011 ou gris RAL 7000/7001/7008/7023/7030/7036/7037/7042/7046.
- ❖ 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.

#### 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 noirs RAL 9004/9005/9011/9017 et les gris RAL 9007/7000 à 7026/7031/7033/7034/7036/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.
- ❖ Sauf impossibilité technique, les éléments techniques (notamment de climatisation et de VMC) ne devront pas être installés sur les façades visibles depuis la voie publique. Dans tous les cas, ces dispositifs devront être masqués par un coffrage compatible avec leur bon fonctionnement.

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

- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés à l'enveloppe des constructions 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

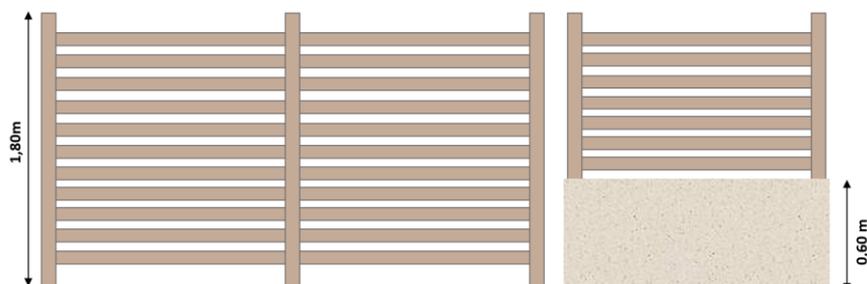
masquées depuis l'espace public par des végétaux. Les cuves sont obligatoires pour :

- 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.



- ❖ 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 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 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.

« 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.

## 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.

**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
[ 0 ; 1 ]	0
[ 2 ; 3 ]	1
[ 4 ; 5 ]	2
[ 6 ; 7 ]	3
[ N ; N+1 ]	N/2

ou

Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	Nombre de places « visiteur » exigé
] 0 ; 120 ]	1
] 120 ; 240 ]	2
] 240 ; 360 ]	3
] 360 ; 480 ]	4
...	...
] 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 1,5 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.

Les espaces de pleine terre devront être réalisés d'un seul tenant pour au moins 75% de leur surface, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

### 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 : Voirie

#### 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) et/ou 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 débordement vicennal (20 ans) et un débit de fuite de :
- ❖ 2 l/s pour les projets inférieurs à 1ha
- ❖ 6l/s/ha pour les projets supérieurs ou égaux à 1ha

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Lorsque l'impossibilité d'infiltrer est avérée, 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.

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.*

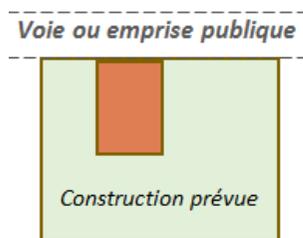
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en 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 :

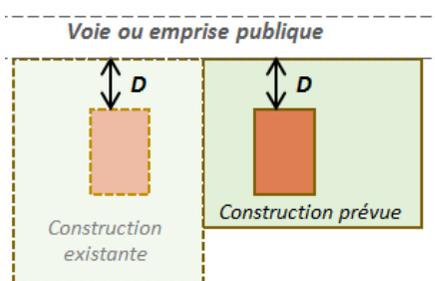
- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escalier à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

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

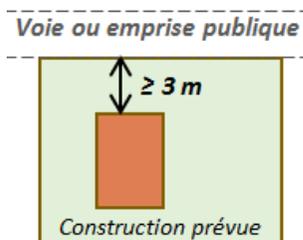
- ❖ Soit à l'alignement ;



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



- ❖ Soit en retrait minimum de 3 mètres ;



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.

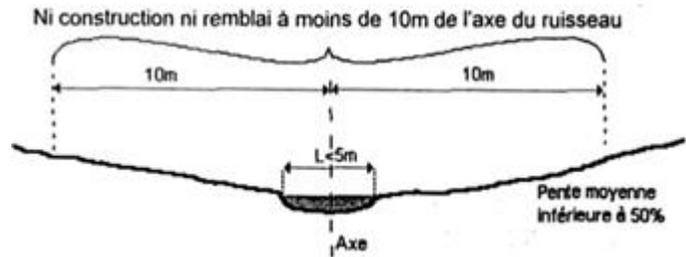
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

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

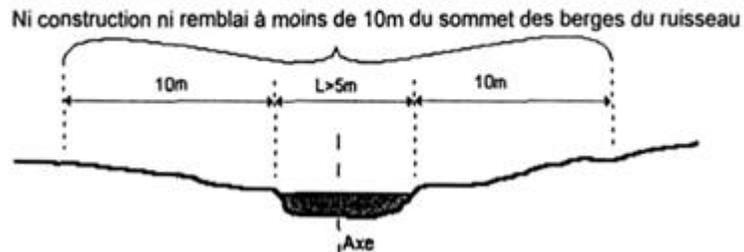
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions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

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

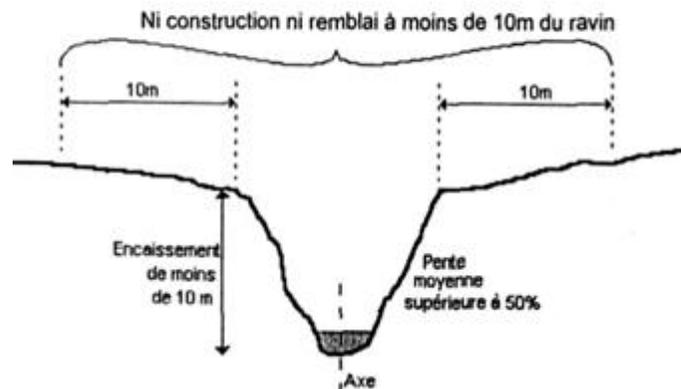
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



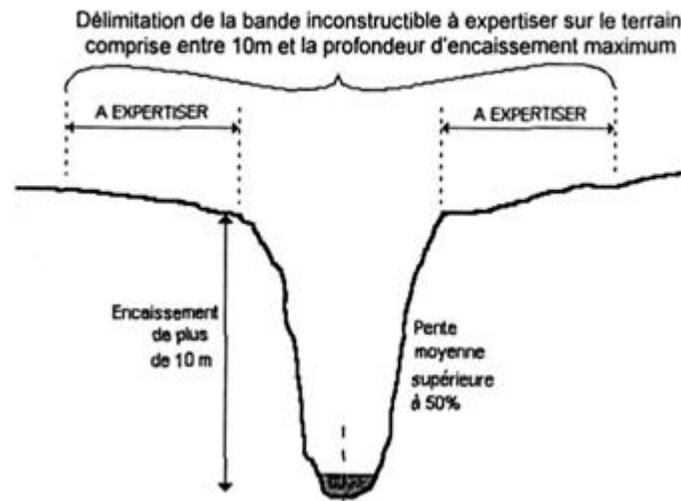
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**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**

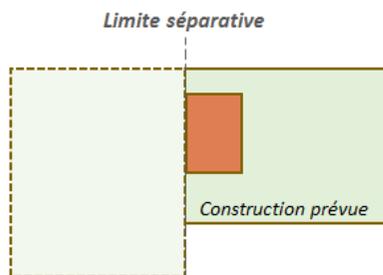


## Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

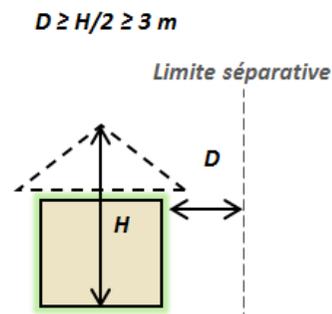
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

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 :



Les bassins de piscine doivent respecter un retrait minimum de 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 RAL 8003/8004/8007/8008/8011/8015/8024/8029, rouge RAL 3004/3005/3009/3011 ou gris RAL 7000/7001/7008/7023/7030/7036/7037/7042/7046
- ❖ 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 noirs RAL 9004/9005/9011/9017 et les gris RAL 9007/7000 à 7026/7031/7033/7034/7036/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.
- ❖ Sauf impossibilité technique, les éléments techniques (notamment de climatisation et de VMC) ne devront pas être installés sur les façades visibles depuis la voie publique. Dans tous les cas, ces dispositifs devront être masqués par un coffrage compatible avec leur bon fonctionnement.

### 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.

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 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 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 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 indispensables aux activités de gardiennage et dans la limite d'une habitation par activité, de 30 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, et à condition qu'elle soit accolée ou incorporée 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 : Voirie

#### 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) et/ou 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 débordement vicennal (20 ans) et un débit de fuite de :
- ❖ 2 l/s pour les projets inférieurs à 1ha
- ❖ 6l/s/ha pour les projets supérieurs ou égaux à 1ha

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Lorsque l'impossibilité d'infiltrer est avérée, 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.

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.*

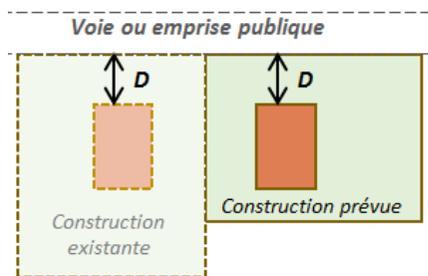
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en 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 :

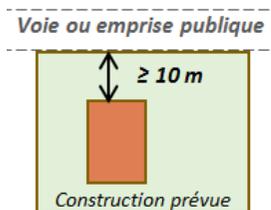
- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escalier à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

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 ;



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.

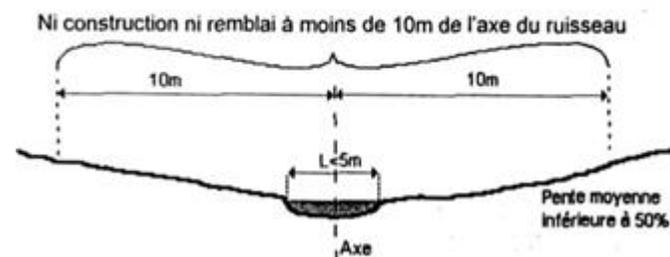
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

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

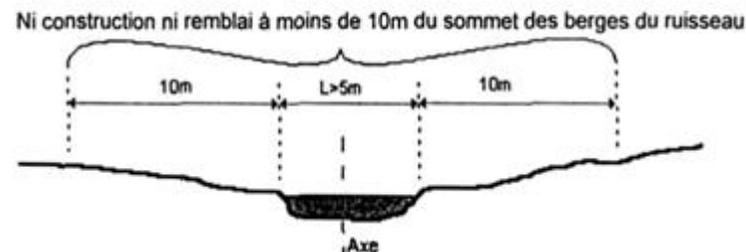
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions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

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

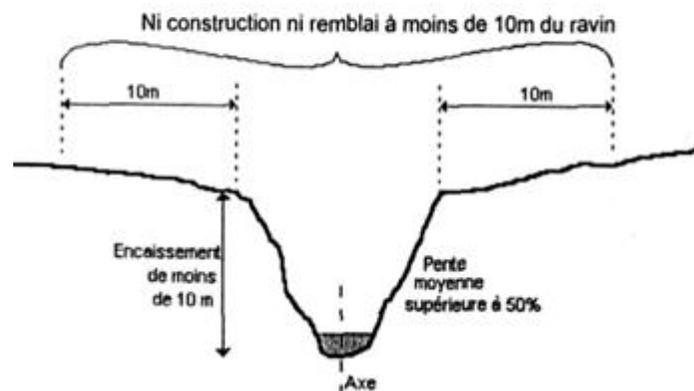
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



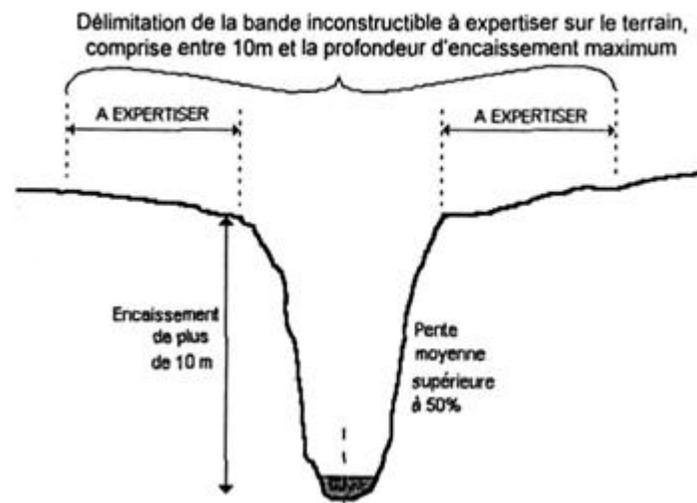
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**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**



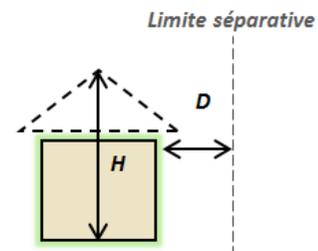
**Article UX7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 :

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



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

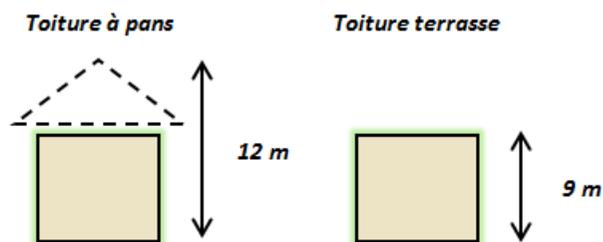
Non réglementé

## 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) en cas de toiture à pans ;
- ❖ 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 1 mètre de hauteur. 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 noirs RAL 9004/9005/9011/9017 et les gris RAL 9007/7000 à 7026/7031/7033/7034/7036/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.
- ❖ Sauf impossibilité technique, les éléments techniques (notamment de climatisation et de VMC) devront être masqués par un coffrage compatible avec leur bon fonctionnement.

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

- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés à l'enveloppe des constructions 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.

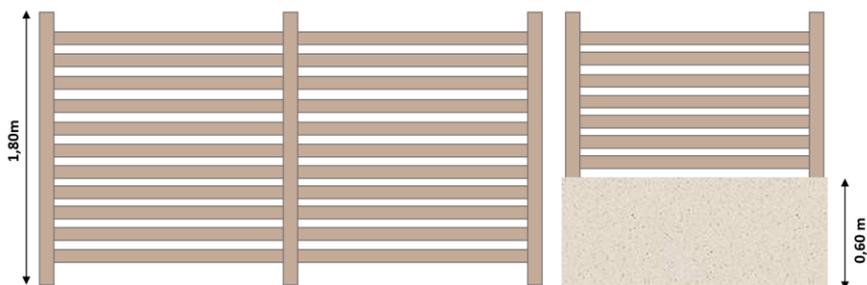
#### Toitures :

- ❖ La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile couleur brun RAL 8003/8004/8007/8008/8011/8015/8024/8029, rouge RAL 3004/3005/3009/3011 ou gris RAL 7000/7001/7008/7023/7030/7036/7037/7042/7046
- ❖ 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.

Devront être aménagées, pour toute nouvelle construction :

Activités	Nombre de places obligatoires	Nombre de places supplémentaires
Logement de fonction	1 par logement.	-

Constructions à destination de commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	1	1 par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.	
Restauration	2	1 par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de salle de restauration.	
Commerce de gros	1	1 par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.	
Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	1	1 par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.	
Hébergement hôtelier et touristique	1	1 par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.	

	Cinéma	1 pour 5 personnes assises.	-
	Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.	
	Construction à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :		
	Industrie	1	1 par tranche de 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
	Entrepôt	1	1 par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.

	Bureau	1	1 par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
	Centre de congrès et d'exposition	1 pour 5 personnes assises.	-

L'aménagement de ces places de stationnement peut être cumulatif dans le cas où les constructions proposées concernent plusieurs destinations.

### 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 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 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

- ❖ 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).
- ❖ 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 pérenne, 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.
- ❖ 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 : Voirie

#### 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) et/ou 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 débordement vicennal (20 ans) et un débit de fuite de :
- ❖ 2 l/s pour les projets inférieurs à 1ha
- ❖ 6l/s/ha pour les projets supérieurs ou égaux à 1ha

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Lorsque l'impossibilité d'infiltrer est avérée, 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.

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 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.*

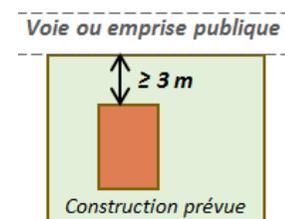
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en 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 :

- ❖ Avec un recul minimum de 3 mètres.



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

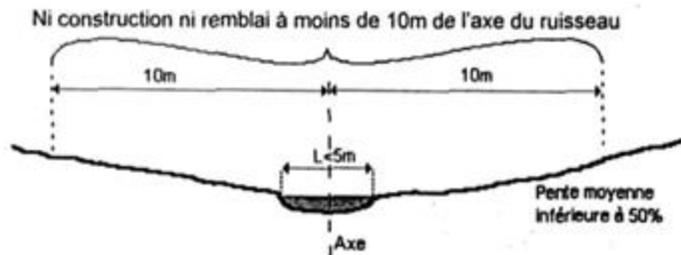
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

1AUa6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :

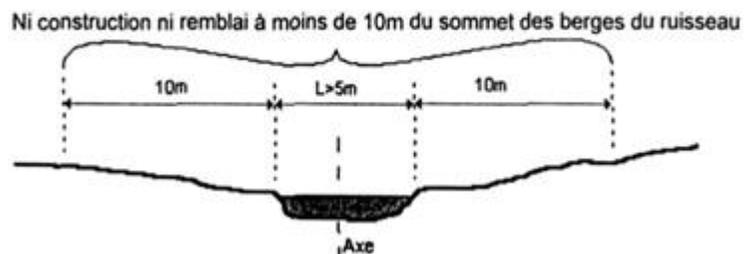
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions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

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

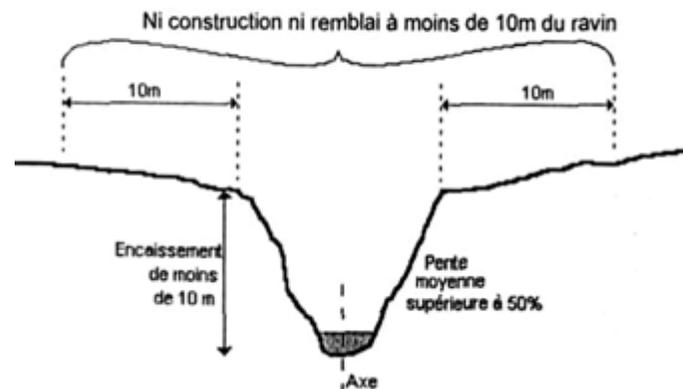
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



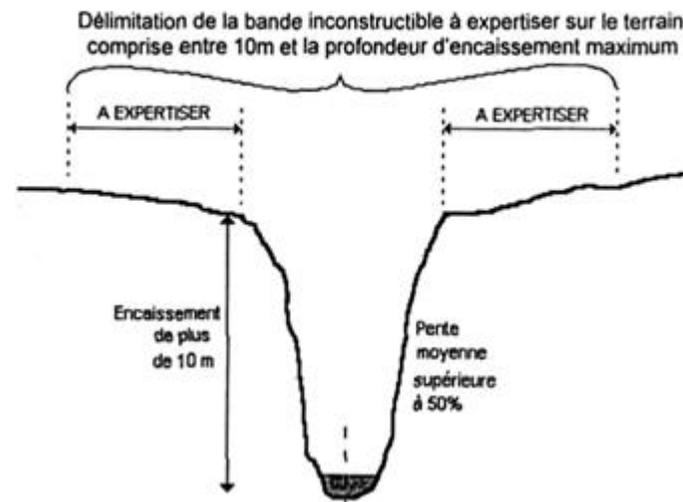
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**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**

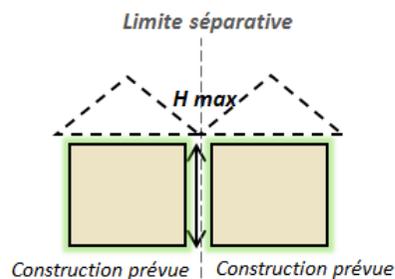


## Article 1AUa7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

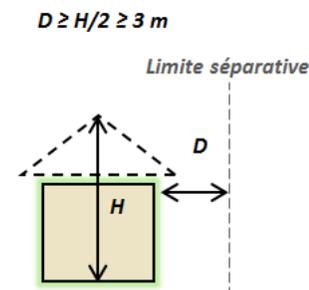
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

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 ;



- ❖ 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 retrait minimum de 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

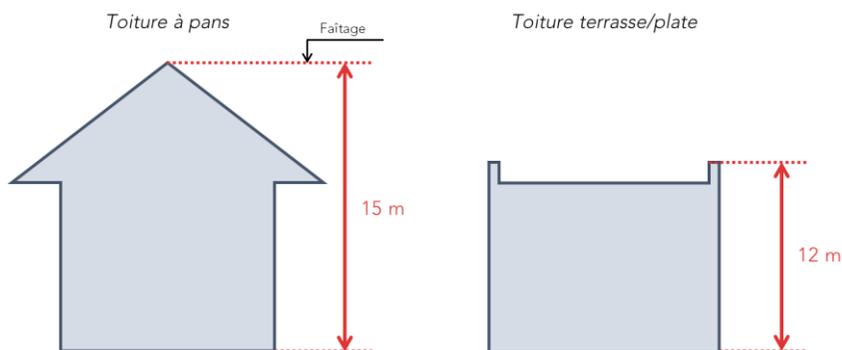
Non réglementé

## Article 1AUa9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Non réglementé

## Article 1AUa10 : Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres au faîtage en cas de toiture à pans (soit R+3+ combles ou attiques) et de 12 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate.



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 :

- 17 mètres en cas de toiture à pans,
- 15 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 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 1 mètre de hauteur. 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 et/ou être réalisée en toiture plate.
- ❖ 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 RAL 8003/8004/8007/8008/8011/8015/8024/8029, rouge RAL

3004/3005/3009/3011 ou gris RAL  
7000/7001/7008/7023/7030/7036/7037/7042/7046.

- ❖ 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.

#### 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 noirs RAL 9004/9005/9011/9017 et les gris RAL 9007/7000 à 7026/7031/7033/7034/7036/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.
- ❖ Sauf impossibilité technique, les éléments techniques (notamment de climatisation et de VMC) ne devront pas être installés sur les façades visibles depuis la voie publique. Dans tous les cas, ces dispositifs devront être masqués par un coffrage compatible avec leur bon fonctionnement.

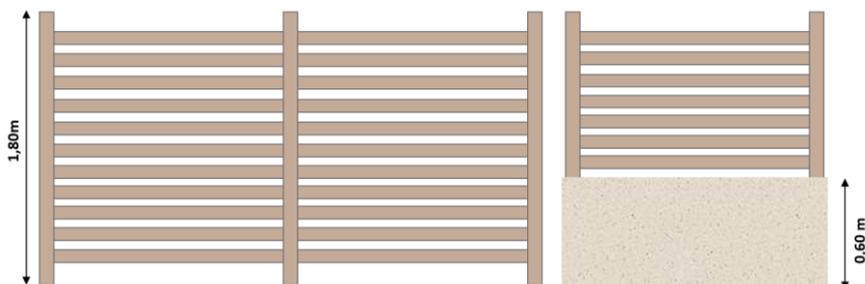
#### Éléments liés aux énergies renouvelables et limitation des consommations énergétiques :

- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés à l'enveloppe des constructions 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.

**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
[ 0 ; 1 ]	0
[ 2 ; 3 ]	1
[ 4 ; 5 ]	2
[ 6 ; 7 ]	3
[ N ; N+1 ]	N/2

ou

Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	Nombre de places « visiteur » exigé
] 0 ; 120 ]	1
] 120 ; 240 ]	2
] 240 ; 360 ]	3
] 360 ; 480 ]	4
...	...
] 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 1,5 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.

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 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 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 1AUx2.

#### Article 1AUx2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ❖ 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 : Voirie

#### 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) et/ou 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 débordement vicennal (20 ans) et un débit de fuite de :
- ❖ 2 l/s pour les projets inférieurs à 1ha
- ❖ 6l/s/ha pour les projets supérieurs ou égaux à 1ha

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Lorsque l'impossibilité d'infiltrer est avérée, 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.

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.*

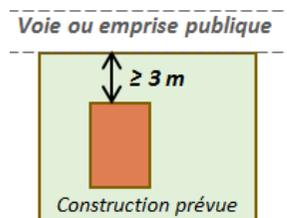
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en 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



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.

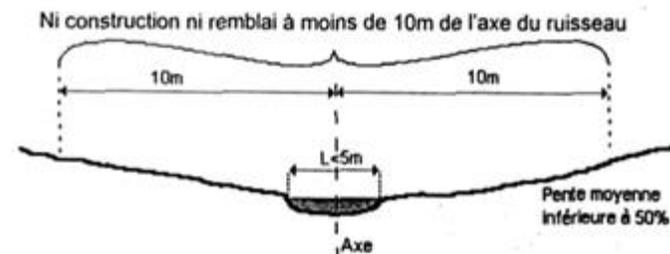
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

1AUx6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :

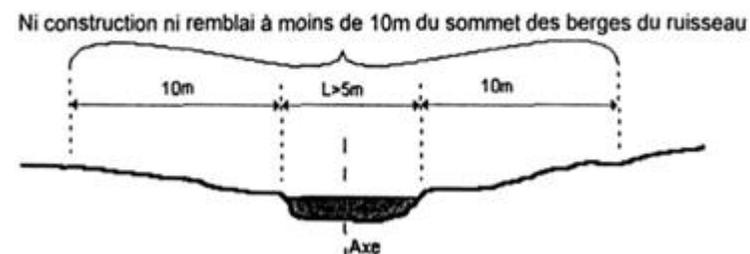
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions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

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

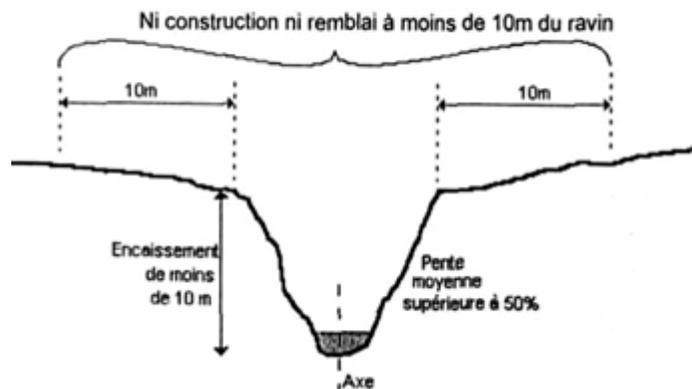
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



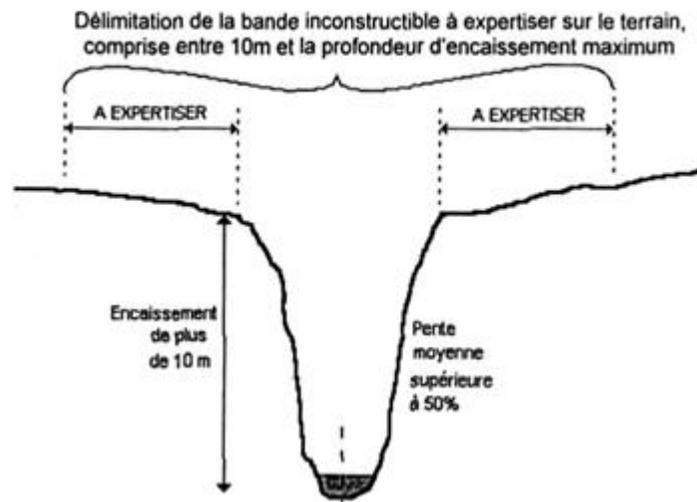
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**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**

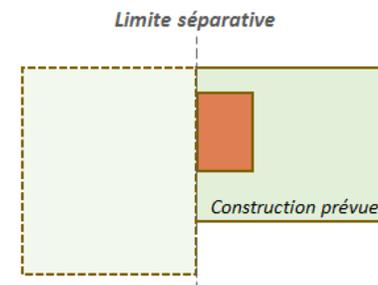


**Article 1AUx7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

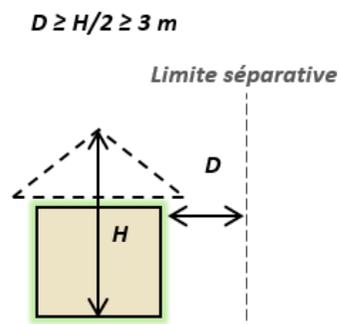
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Les constructions doivent s'implanter :

- ❖ Soit en limite séparative ;



- ❖ 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 ;



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

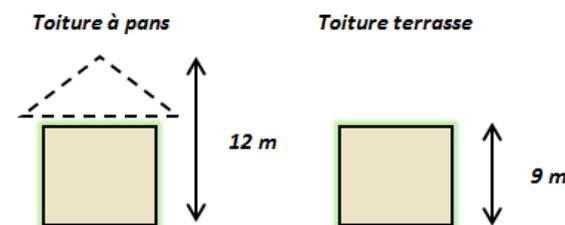
Non réglementé

### 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 faîtiage 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 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 1 mètre de hauteur. 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 noirs RAL 9004/9005/9011/9017 et les gris RAL 9007/7000 à 7026/7031/7033/7034/7036/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.
- ❖ Sauf impossibilité technique, les éléments techniques (notamment de climatisation et de VMC) ne devront pas être installés sur les façades visibles depuis la voie publique. Dans tous les cas, ces dispositifs devront être masqués par un coffrage compatible avec leur bon fonctionnement.

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

- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés à l'enveloppe des constructions 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 :

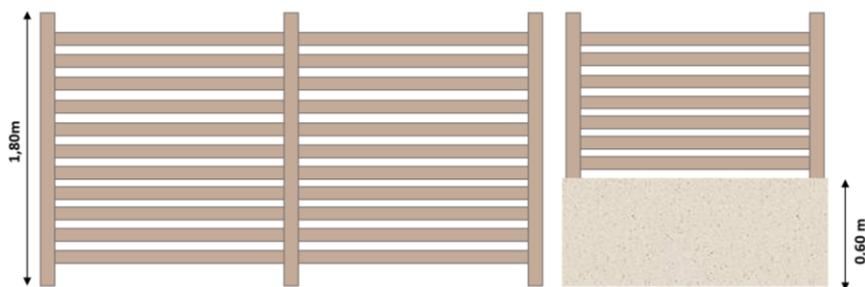
- ❖ La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile couleur brun RAL 8003/8004/8007/8008/8011/8015/8024/8029, rouge RAL

3004/3005/3009/3011 ou gris RAL  
7000/7001/7008/7023/7030/7036/7037/7042/7046

- ❖ 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 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 1AUx12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques. Devront être aménagées, pour toute nouvelle construction :

Activités	Nombre de places obligatoires	Nombre de places supplémentaires
Logement de fonction	1 par logement.	-
Constructions à destination de commerces et activités de services :		
Artisanat et commerce de détail	1	1 par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
Restauration	2	1 par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de salle de restauration.

Commerce de gros	1	1 par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	1	1 par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
Hébergement hôtelier et touristique	1	1 par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
Cinéma	1 pour 5 personnes assises.	-
Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.	

Construction à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :			
	Industrie	1	1 par tranche de 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
	Entrepôt	1	1 par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
	Bureau	1	1 par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
	Centre de congrès et d'exposition	1 pour 5 personnes assises.	-

L'aménagement de ces places de stationnement peut être cumulatif dans le cas où les constructions proposées concernent plusieurs destinations.

### 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 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 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.

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

### Article A3 : Voirie

#### 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) et/ou 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 débordement vicennal (20 ans) et un débit de fuite de :
- ❖ 2 l/s pour les projets inférieurs à 1ha
- ❖ 6l/s/ha pour les projets supérieurs ou égaux à 1ha

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Lorsque l'impossibilité d'infiltrer est avérée, 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.

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 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.*

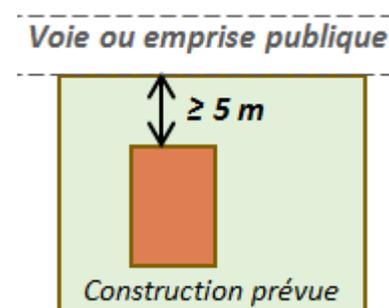
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en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



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.

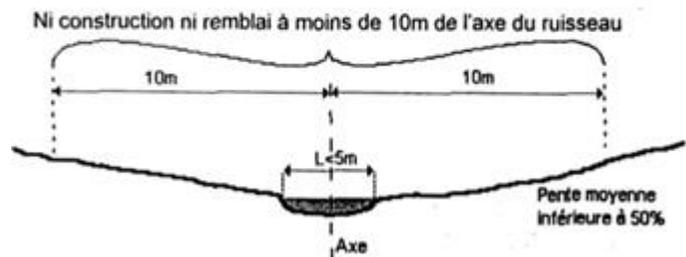
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

### A6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :

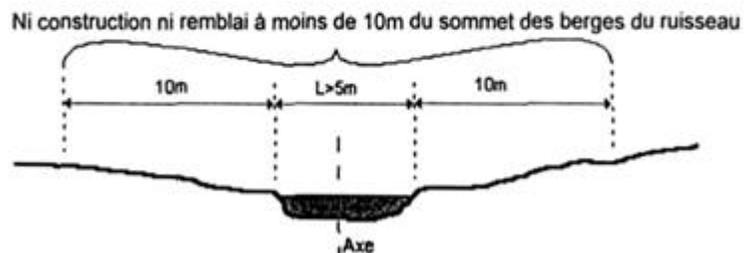
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions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

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

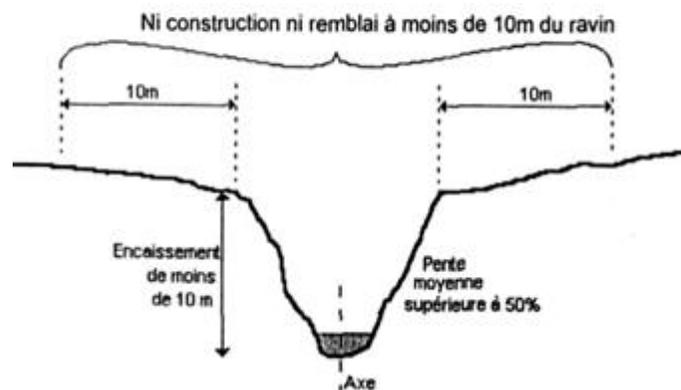
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



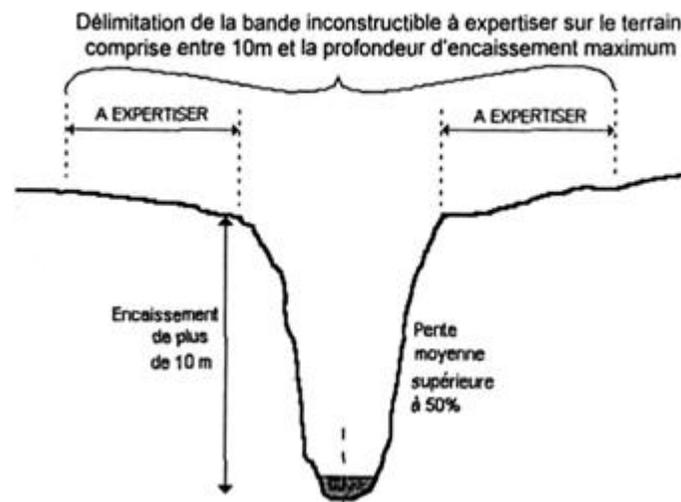
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**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**



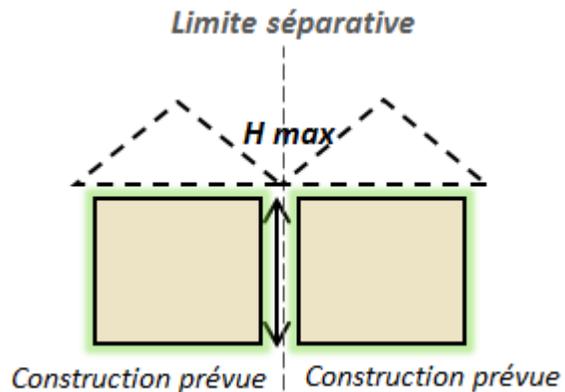
## Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

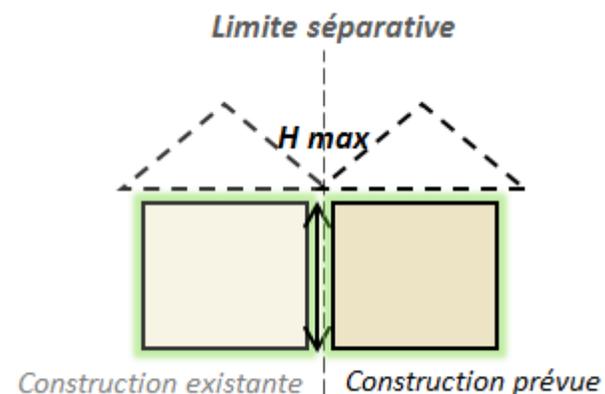
Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :

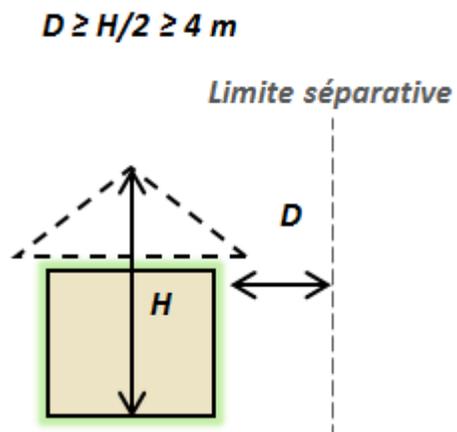
. ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen)



. 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 :



- 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 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

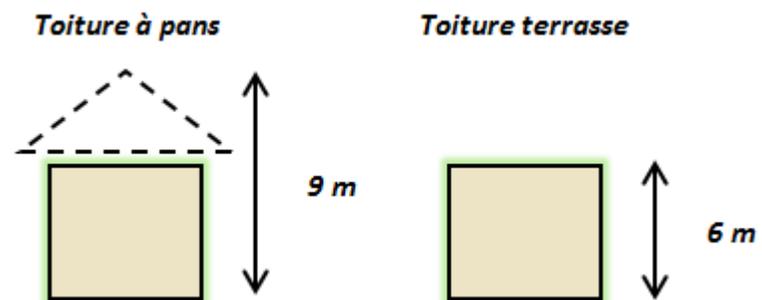
### Article A9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Non réglementé

### Article A10 : Hauteur maximale

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement :

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtière en cas de toiture à pans (soit R+1+ combles ou attiques) et de 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 1 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

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

- ❖ Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être intégrés à l'enveloppe des constructions 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 :

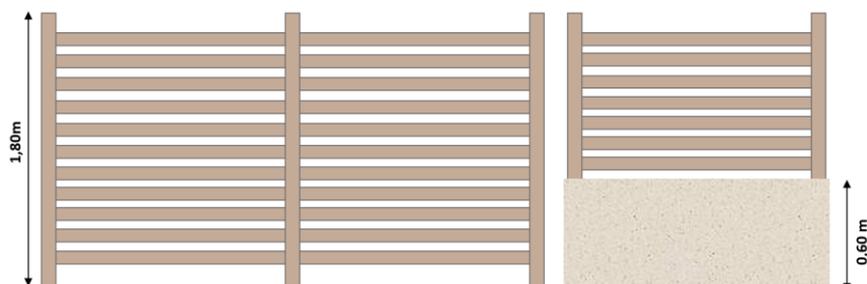
- ❖ Les nouvelles constructions principales : les toitures doivent comporter deux pans minimum et/ou être réalisée en toiture plate.
- ❖ Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache ou dans le cas 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.
- ❖ La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile couleur brun RAL 8003/8004/8007/8008/8011/8015/8024/8029, rouge RAL 3004/3005/3009/3011 ou gris RAL 7000/7001/7008/7023/7030/7036/7037/7042/7046
- ❖ 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 noirs RAL 9004/9005/9011/9017 et les gris RAL 9007/7000 à 7026/7031/7033/7034/7036/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.
- ❖ Sauf impossibilité technique, les éléments techniques (notamment de climatisation et de VMC) ne devront pas être installés sur les façades visibles depuis la voie publique. Dans tous les cas, ces dispositifs devront être masqués par un coffrage compatible avec leur bon fonctionnement.

#### 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.

« 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.

**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		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 1,5 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 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 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.
  - o 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 : Voirie

#### 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) et/ou 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 débordement vicennal (20 ans) et un débit de fuite de :
  - ❖ 2 l/s pour les projets inférieurs à 1ha
  - ❖ 6l/s/ha pour les projets supérieurs ou égaux à 1ha

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Lorsque l'impossibilité d'infiltrer est avérée, 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.

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 Ap Aco Apco Aalp 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé



### 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.*

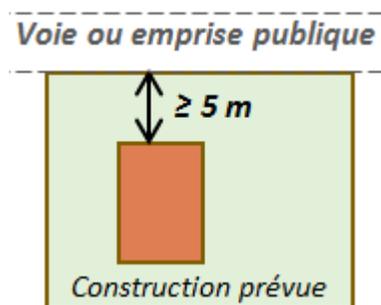
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en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



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

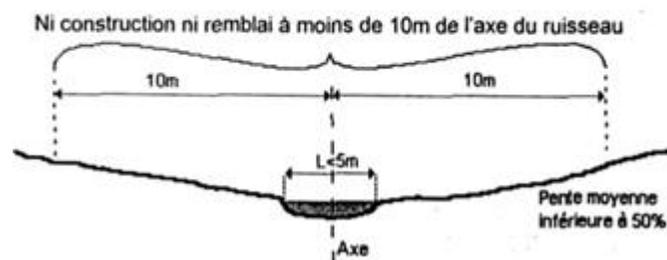
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des



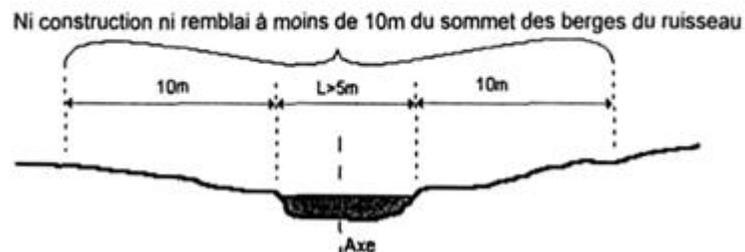
situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions du PPR.

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

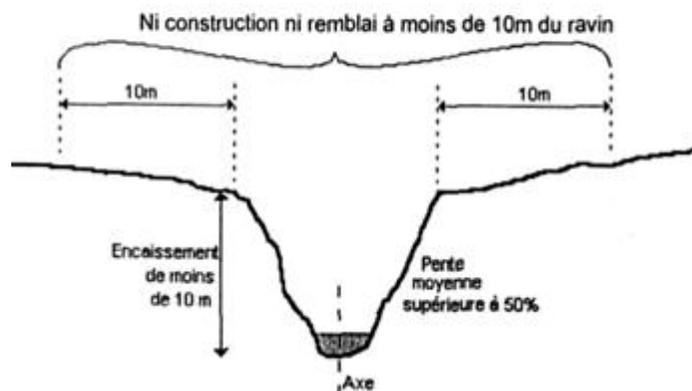
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



**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**



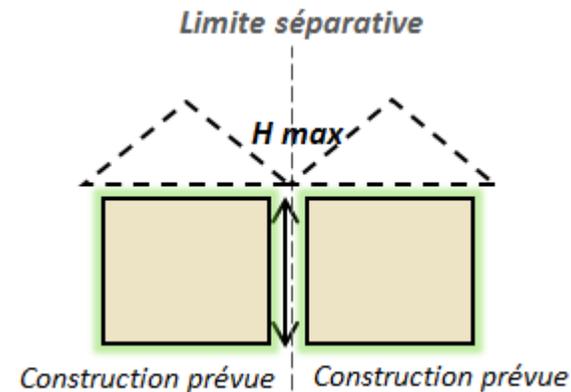
**Article Ap Aco Apco Aalp 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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.

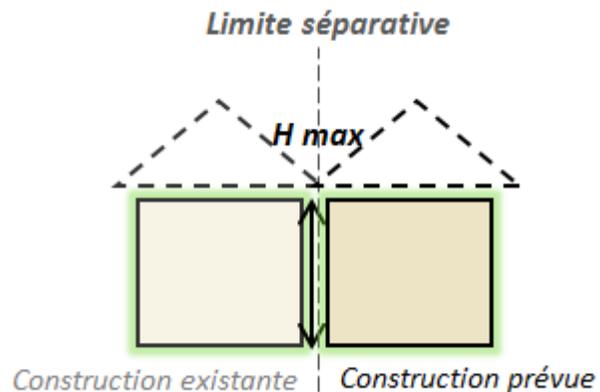
Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :

- . ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen)



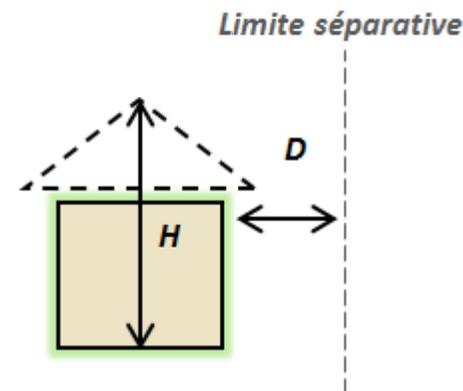
. ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite



- 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 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

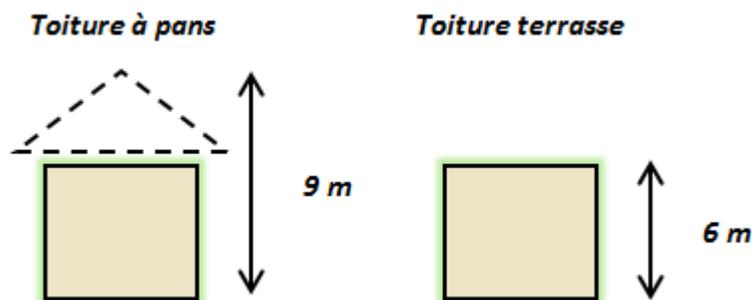
### Article Ap Aco Apco Aalp 9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

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 et/ou être réalisée en toiture plate.
- ❖ 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 RAL 8003/8004/8007/8008/8011/8015/8024/8029, rouge RAL 3004/3005/3009/3011 ou gris RAL 7000/7001/7008/7023/7030/7036/7037/7042/7046.
- ❖ Les toitures terrasses 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 terrasses 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, les noirs RAL 9004/9005/9011/9017 et les gris RAL 9007/7000 à

7026/7031/7033/7034/7036/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.

- ❖ Sauf impossibilité technique, les éléments techniques (notamment de climatisation et de VMC) ne devront pas être installés sur les façades visibles depuis la voie publique. Dans tous les cas, ces dispositifs devront être masqués par un coffrage compatible avec leur bon fonctionnement.

#### 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.

**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		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 1,5 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 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 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 : Voirie

#### 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) et/ou 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 débordement vicennal (20 ans) et un débit de fuite de :
- ❖ 2 l/s pour les projets inférieurs à 1ha
- ❖ 6l/s/ha pour les projets supérieurs ou égaux à 1ha

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Lorsque l'impossibilité d'infiltrer est avérée, 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.

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 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.*

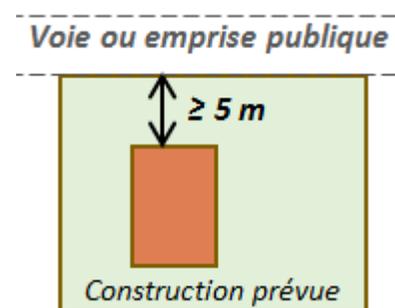
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en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



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.

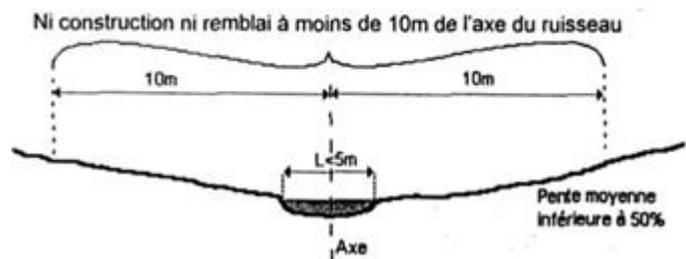
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

Ax, Ah6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :

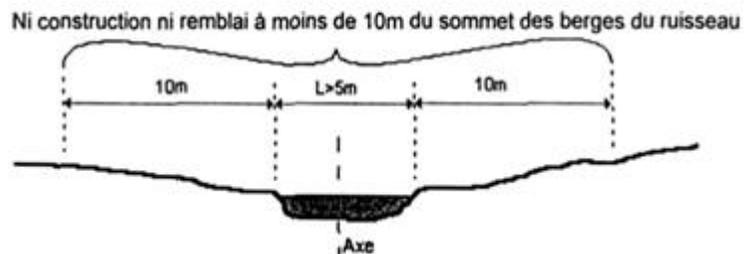
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions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

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

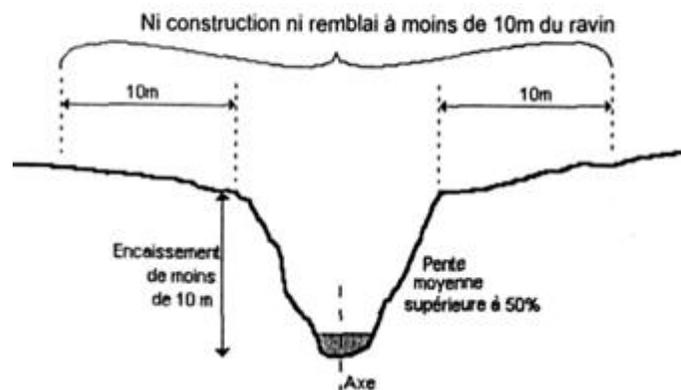
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



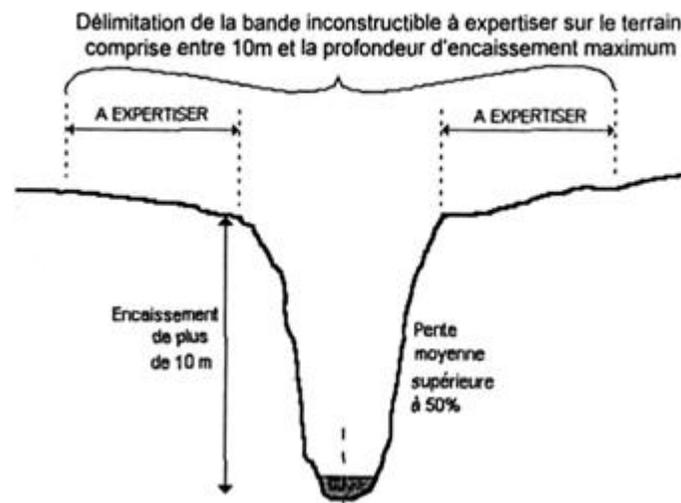
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**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**



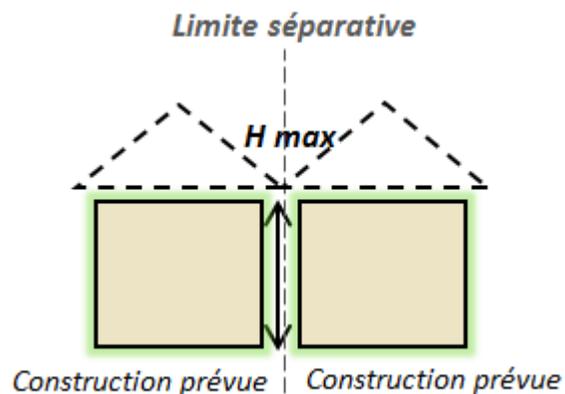
## Article Ax et Ah 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 :

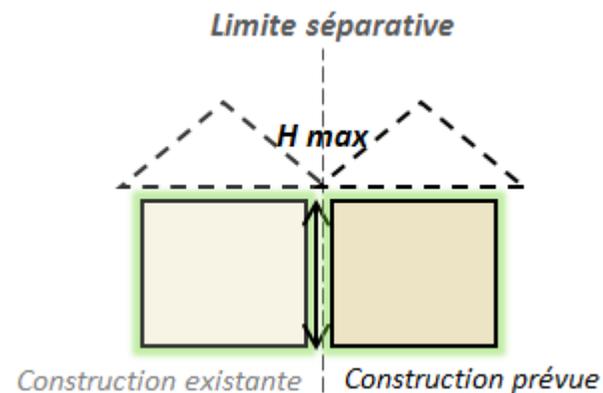
- Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :

- ❖ ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen),

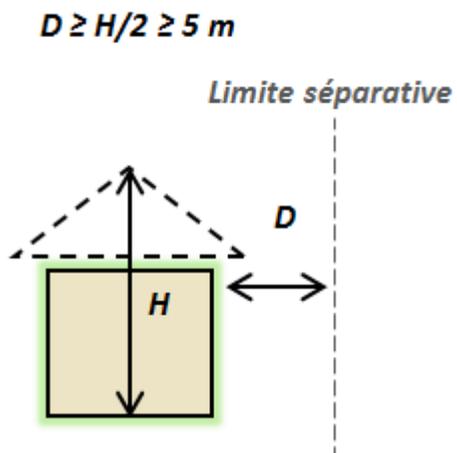


- ❖ ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur

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 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 réglementé

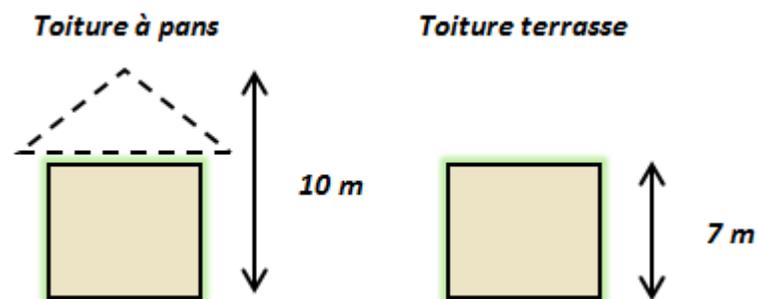
**Article Ax et Ah 9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)**

Non réglementé

**Article Ax et Ah 10 : Hauteur maximale**

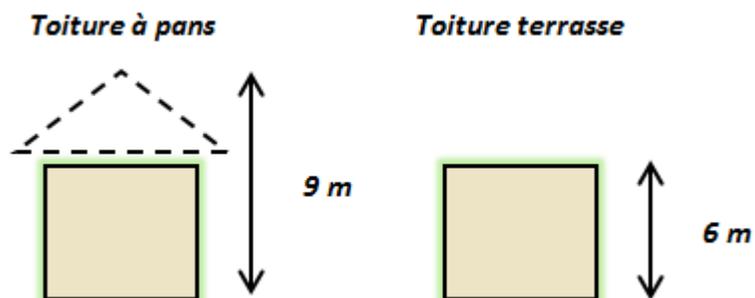
En zone Ax

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 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 et/ou être réalisées en toiture plate.
- ❖ 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 RAL 8003/8004/8007/8008/8011/8015/8024/8029, rouge RAL 3004/3005/3009/3011 ou gris RAL 7000/7001/7008/7023/7030/7036/7037/7042/7046
- ❖ Les toitures terrasses 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 terrasses 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, les noirs RAL 9004/9005/9011/9017 et les gris RAL 9007/7000 à 7026/7031/7033/7034/7036/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.
- ❖ Sauf impossibilité technique, les éléments techniques (notamment de climatisation et de VMC) ne devront pas être installés sur les façades visibles depuis la voie publique. Dans tous les cas, ces dispositifs devront être masqués par un coffrage compatible avec leur bon fonctionnement.

#### 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.

**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		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 1,5 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 techniques particulières

#### Article Ax et Ah 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

#### Article Ax et Ah 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

## 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 N 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 N 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 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 : Voirie

#### 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) et/ou 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 débordement vicennal (20 ans) et un débit de fuite de :
- ❖ 2 l/s pour les projets inférieurs à 1ha
- ❖ 6l/s/ha pour les projets supérieurs ou égaux à 1ha

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Lorsque l'impossibilité d'infiltrer est avérée, 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.

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 N Nco Nzh 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

### 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.*

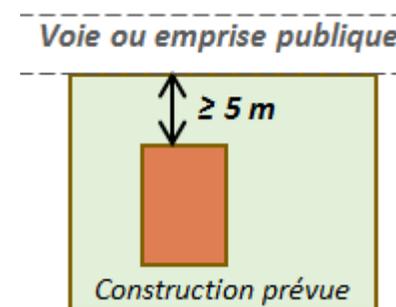
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en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



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.

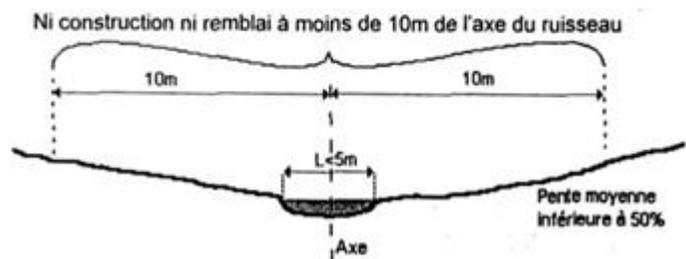
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

N, Nco, Nzh6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :

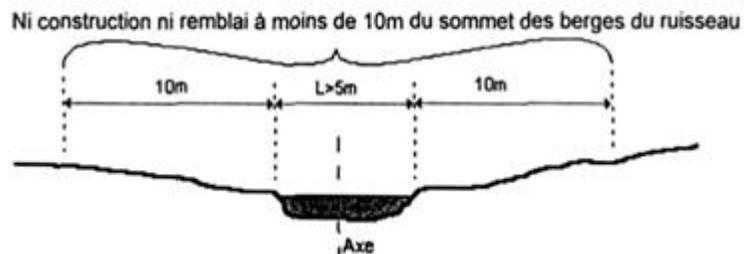
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions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

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

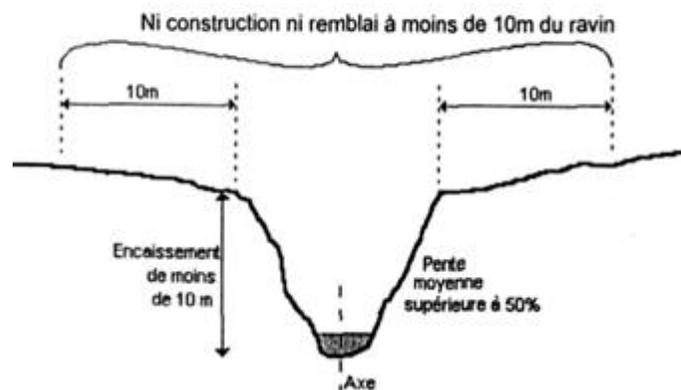
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



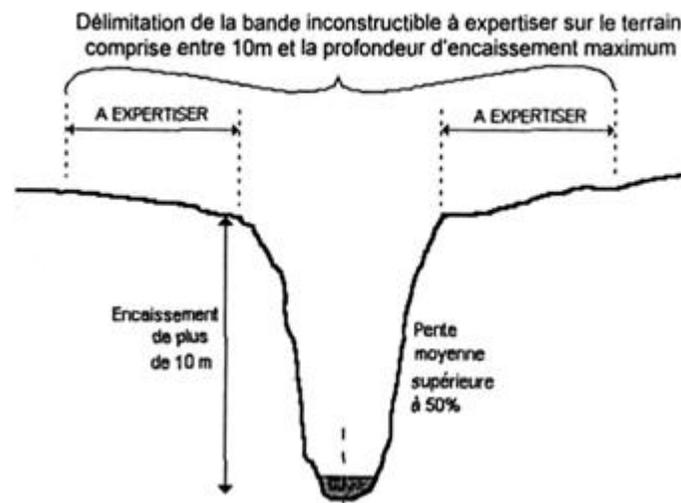
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**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**

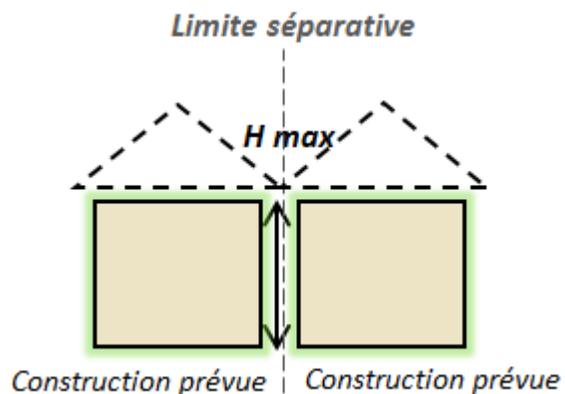


### Article N Nco Nzh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

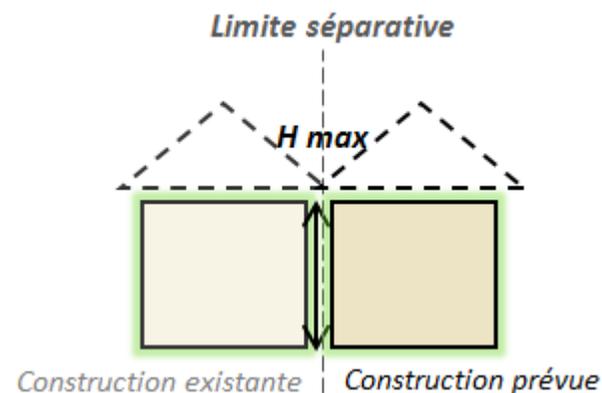
Les constructions doivent s'implanter :

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

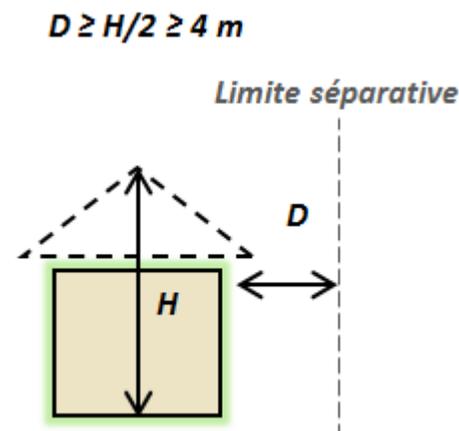


ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur

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 :



- 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 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

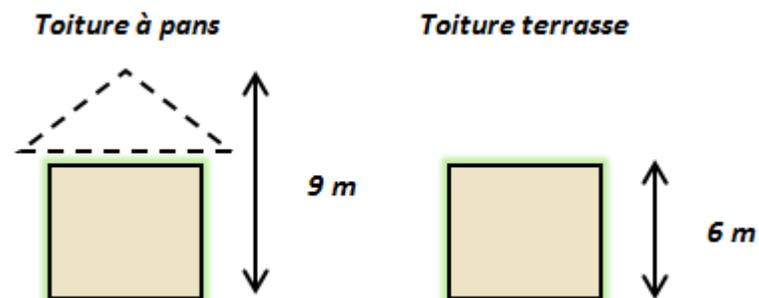
Non réglementé

### 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 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 et/ou être réalisée en toiture plate.
- ❖ 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 inférieur 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 RAL 8003/8004/8007/8008/8011/8015/8024/8029, rouge RAL 3004/3005/3009/3011 ou gris RAL 7000/7001/7008/7023/7030/7036/7037/7042/7046
- ❖ Les toitures terrasses 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 terrasses 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, les noirs RAL 9004/9005/9011/9017 et les gris RAL 9007/7000 à 7026/7031/7033/7034/7036/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.
- ❖ Sauf impossibilité technique, les éléments techniques (notamment de climatisation et de VMC) ne devront pas être installés sur les façades visibles depuis la voie publique. Dans tous les cas, ces dispositifs devront être masqués par un coffrage compatible avec leur bon fonctionnement.

#### 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.

**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 1,5 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 techniques particulières

#### Article N Nco Nzh 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

#### Article N Nco Nzh 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

## 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 : Voirie

#### 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) et/ou 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 débordement vicennal (20 ans) et un débit de fuite de :
- ❖ 2 l/s pour les projets inférieurs à 1ha
- ❖ 6l/s/ha pour les projets supérieurs ou égaux à 1ha

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Lorsque l'impossibilité d'infiltrer est avérée, 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.

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.*

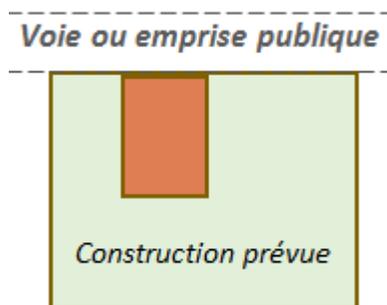
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en 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 :

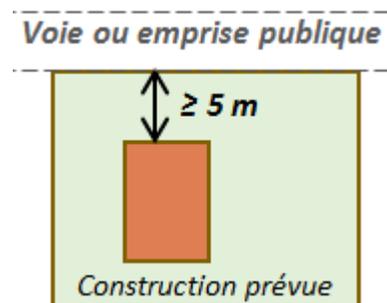
- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escaliers à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

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

- Soit à l'alignement,



- Soit en retrait minimum de 5 mètres.



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

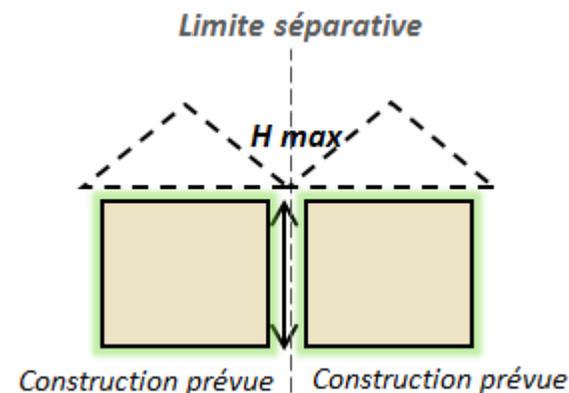
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

### 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.

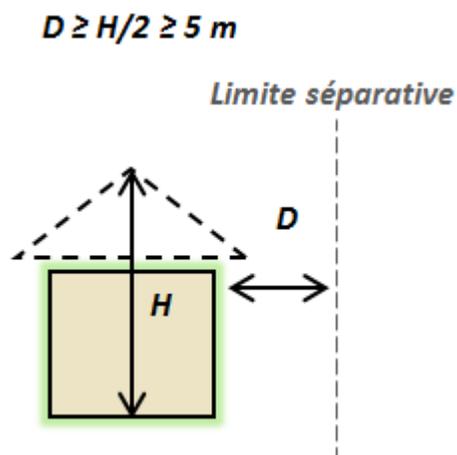
Les constructions doivent s'implanter :

- ❖ 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 :



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**

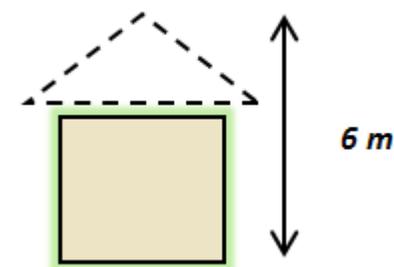
Non réglementé

**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 RAL 8003/8004/8007/8008/8011/8015/8024/8029, rouge RAL 3004/3005/3009/3011 ou gris RAL 7000/7001/7008/7023/7030/7036/7037/7042/7046
- ❖ 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 noirs RAL 9004/9005/9011/9017 et les gris RAL 9007/7000 à 7026/7031/7033/7034/7036/7037/7039/7043/7045/7046/7047, notamment, sont strictement interdites.
- ❖ Sauf impossibilité technique, les éléments techniques (notamment de climatisation et de VMC) ne devront pas être installés sur les façades visibles depuis la voie publique. Dans tous les cas, ces dispositifs devront être masqués par un coffrage compatible avec leur bon fonctionnement.

#### 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 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 : Voirie

##### 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) et/ou 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 débordement vicennal (20 ans) et un débit de fuite de :
- ❖ 2 l/s pour les projets inférieurs à 1ha
- ❖ 6l/s/ha pour les projets supérieurs ou égaux à 1ha

L'infiltration doit être envisagée en priorité. Lorsque l'impossibilité d'infiltrer est avérée, 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.

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.*

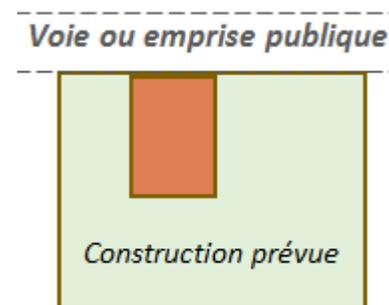
*Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en 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 :

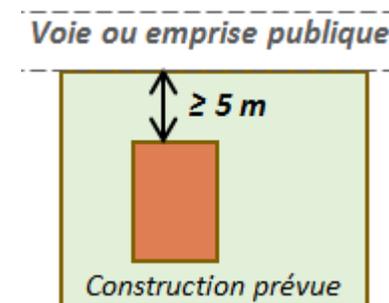
- ❖ Des murs de soutènement ;
- ❖ Des clôtures ;
- ❖ Des accès, aires de stationnement et escaliers à l'air libre ;
- ❖ Du passage des réseaux.

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

- Soit à l'alignement,



-Soit en retrait de 5m



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

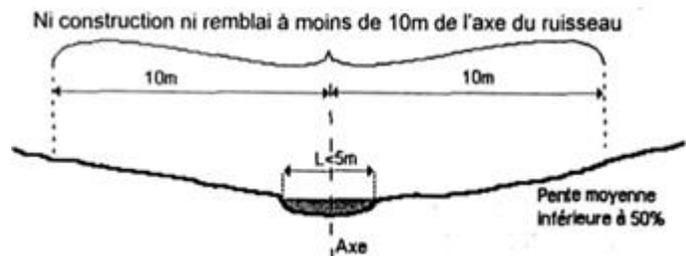
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessus.

Ns6b. Implantation des constructions, travaux, installations et ouvrages par rapport aux rives naturelles des cours d'eau :

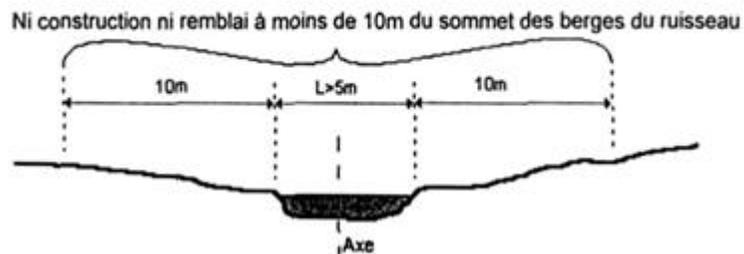
Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction, travaux, installations et ouvrages et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après, en l'absence de prescriptions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

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

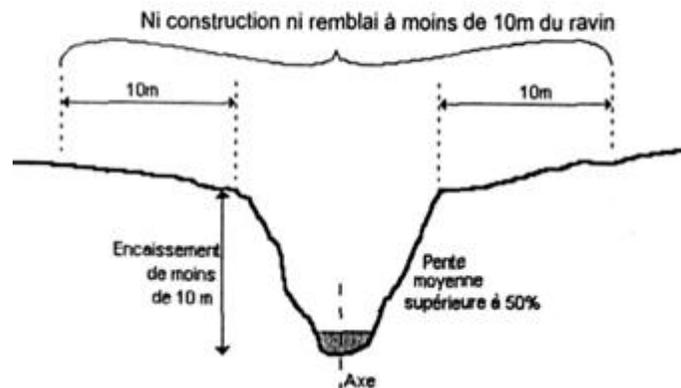
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



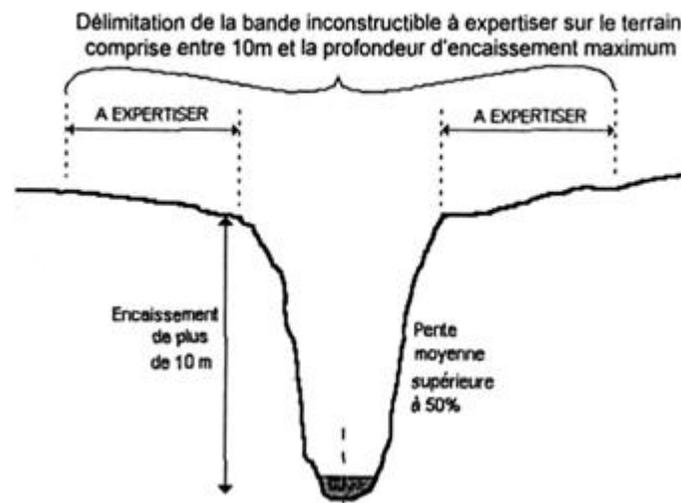
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



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



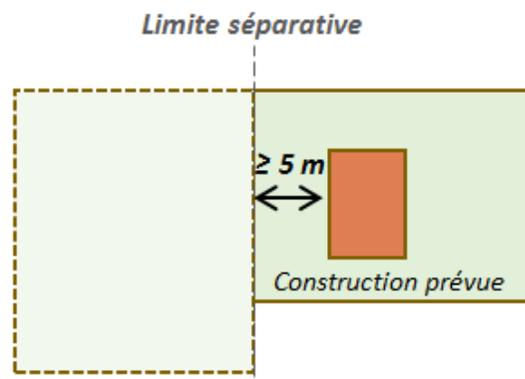
**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur**



### 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 réglementé

### Article Ns9 : Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Non réglementé

### Article Ns10 : Hauteur maximale

Non réglementé

### 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 techniques particulières

### Article Ns15: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

### Article Ns16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé