

ZONE AU avec indice

CARACTERE DE LA ZONE AU avec indice

Il s'agit de zones urbanisées non entièrement équipées et de zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme.

La zone du Chef-lieu indicée 1AUc, concernée par des orientations d'aménagement, sera obligatoirement étudiée selon un plan d'ensemble cohérent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à envisager par les propriétaires ou autour d'une voie réalisée par l'aménageur.

Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité, et d'assainissement en capacité suffisante ou programmés à court terme.

Sur cette zone il s'agit de favoriser l'habitat individuel dense ou semi-collectif avec logements groupé ou en bande, organisé autour d'espaces verts ou petits jardins privatifs reprenant la typologie et l'organisation urbaine locale.

Les zones indicées « r » sont des zones d'urbanisation future non desservies actuellement par un réseau de collecte des eaux usées et constructibles dès sa réalisation (court ou moyen terme).

Se reporter au planning des travaux d'assainissement joint au dossier du schéma d'assainissement.

Les zones indicées « i » sont des zones d'urbanisation future constructibles immédiatement, avec assainissement autonome autorisé suivant des filières définies dans le schéma d'assainissement.

Dès la réalisation du réseau de collecte des eaux usées, il y aura obligation de se raccorder à celui-ci.

Les opérations portant sur une partie de secteur urbanisé et constituant un ensemble cohérent doivent veiller à ne pas enclaver le reste du secteur. Les équipements internes à la zone et nécessaires en vertu des articles 3 et 4 devront être inclus dans les actions d'aménagement de l'opération.

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

Rappel : tout projet de construction ou d'installation pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans les secteurs exposés aux risques naturels tels qu'identifiés sur le document graphique.

Article AU 1 avec indice - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble des zones :

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts, agricole de toute nature.
- les travaux, installations, aménagements suivants :
 - les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 sauf ceux liés à la vie du quartier,
 - les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à déclaration en application de la même loi s'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone.
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs, et le stationnement des caravanes isolées.
- les box à chevaux
- les travaux, installations, aménagements non mentionnés à l'article AU1-2,
- les carrières.

- les parcs d'attraction ouverts au public, aires de jeux et de sport, parcs résidentiels de loisirs.
- toute occupation et utilisation du sol, y compris les déblais-remblais et dépôts de matériaux dans les secteurs exposés aux risques naturels forts tels qu'identifiés sur le document graphique.

Article AU 2 avec indice - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans l'ensemble des zones, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

- Pour qu'une opération soit admise dans ces zones, il est nécessaire qu'elle puisse se raccorder aux réseaux et aux équipements publics.
Insuffisamment équipées, elles ne pourront être rendues constructibles que par la réalisation des équipements nécessaires.
- Pour les constructions existantes ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions, les aménagements sont autorisés dans le volume bâti existant. On se reportera aux prescriptions en matière d'assainissement de la Communauté de communes des collines du Léman.
- les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, dans la limite de 2 annexes maximum par bâtiment principal représentant une surface supplémentaire de 40m² et dans la mesure où elles sont assimilables à : garage, stationnement couvert, abri de jardin, bucher, local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément.
- les constructions à usage de bureaux, services, et d'artisanat non nuisant pour l'environnement et les extensions d'établissements existants sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances supplémentaires.
- Le stationnement d'une caravane non habitée sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- l'agrandissement, la transformation ou la reconstruction des établissements soumis à autorisation ou déclaration et dont la création est interdite dans la zone ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone ou lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résultent de la présence de ces établissements.
- les travaux, installations, aménagements s'ils concernent les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction, aux aires de stationnement ouvertes au public (parking) et aux aires de jeux et de sports.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli dans un délai de 10 ans est autorisée suivant le règlement de la zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- tout projet futur de construction ou d'installation situé dans les secteurs exposés aux risques naturels modérés tels qu'identifiés sur le document graphique, ne devront pas aggraver lesdits risques ni en provoquer de nouveaux.

Pour le secteur 1AUc

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement telle que définie par le Code de l'urbanisme et devant porter sur la totalité du tènement foncier délimité.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 avec indice – Accès et voirie

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour. A partir de 8 logements, la plateforme ne sera pas inférieure à 6m de largeur.

Les cheminements piétons et les sentiers sont à conserver.

Pour le secteur 1AUc :

Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

Les accès doivent être réalisés suivant les indications graphiques prescrites dans les orientations d'aménagement.

Article AU 4 avec indice - Desserte par les réseaux

Tout projet futur de construction ou d'installation situé dans les secteurs exposés aux risques naturels modérés tels qu'identifiés sur le document graphique, ne devront pas aggraver lesdits risques ni en provoquer de nouveaux.

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

a) Eaux usées

- Pour le secteur 1AUc, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- Pour les secteurs AUci, les terrains relèvent de l'assainissement individuel et correspondent à une zone dont la sensibilité hydrogéologique et la géologie du terrain permettent de réaliser un

assainissement autonome par infiltration et qui ne sont pas desservis par un réseau de collecte des eaux usées.

Mis en œuvre de façon transitoire, uniquement sur les parcelles destinées à la construction d'une maison d'habitation, les dispositifs seront implantés et réalisés selon la législation en vigueur et un regard de branchement en attente sera également mis en place afin de faciliter le raccordement à l'arrivée du collecteur d'eaux usées. La technique utilisée sera l'épandage souterrain ou lit filtrant. Le système d'assainissement se composera d'un pré-traitement dimensionné suivant le nombre de pièces de l'habitation, un décoloïdeur pour assurer la protection du dispositif d'épuration et d'évacuation, un regard de distribution et des tranchées d'épandage ou un lit filtrant. Il sera régulièrement entretenu.

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le système d'assainissement autonome.

- Pour les secteurs AUar, AUbr et AUcr, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour les opérations de réhabilitation ou de rénovation du bâti existant et en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire agréé par les services compétents ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

Article AU 5 avec indice – Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article AU 6 avec indice - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le débordement de toiture jusqu'à 1,20 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

Règles générales

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de :

- 18m par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération.
- 10m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération.
- 8m par rapport à l'axe des voies communales.

En outre la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à édifier au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Ce recul est maintenu à 5m pour les portails des accès véhicules, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.

La transformation d'un bâtiment existant dans son volume est autorisée nonobstant ces dispositions.

Cas particuliers

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul d'au moins 10m calculé à partir de l'axe du ruisseau lorsque

son lit est inférieur à 5m et sans ravin (pente moyenne des berges < à 50%, ou du sommet des berges, lorsque son lit est supérieur à 5m et sans ravin.

Article AU 7 avec indice - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le débordement de toiture jusqu'à 1,20 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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

Les constructions annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m, ainsi que les postes de transformation en cabine basse, peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété, à condition que leur longueur parallèle à la limite n'excède pas 8 m et que leur surface n'excède pas 40m².

Pour le secteur 1AUc, l'implantation des constructions doit respecter les principes d'ordonnement et de composition urbaine définis par les orientations d'aménagement prescrites sur l'ensemble du secteur.

Article AU 8 avec indice - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les secteurs AUar, AUbr, AUcr et AUci, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Pour le secteur 1AUc, l'implantation des constructions doit respecter les principes d'ordonnement et de composition urbaine définis par les orientations d'aménagement prescrites sur l'ensemble du secteur.

Article AU 9 avec indice - Emprise au sol

Le coefficient maximum d'emprise au sol n'est pas réglementé.

Article AU 10 avec indice - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les secteurs AUar, les règles sont celles de la zone UA.

Pour les secteurs AUbr, les règles sont celles de la zone UB.

Pour les secteurs AUcr et AUci et 1AUc, les règles sont celles de la zone UC.

Article AU 11 avec indice - Aspect extérieur

Pour les secteurs AUar, les règles sont celles de la zone UA.

Pour les secteurs AUbr, les règles sont celles de la zone UB.

Pour les secteurs AUcr et AUci et 1AUc, les règles sont celles de la zone UC.

Article AU 12 avec indice – Stationnement des véhicules

Pour les secteurs AUar, les règles sont celles de la zone UA.

Pour les secteurs AUbr, les règles sont celles de la zone UB.

Pour les secteurs AUcr et AUci et 1AUc, les règles sont celles de la zone UC.

Article AU 13 avec indice - Espaces libres et plantations

Pour les secteurs AUar, les règles sont celles de la zone UA.

Pour les secteurs AUbr, les règles sont celles de la zone UB.

Pour les secteurs AUcr et AUci et 1AUc, les règles sont celles de la zone UC.

Article AU 14 avec indice - Coefficient d'occupation du sol

Pour les secteurs AUar, les règles sont celles de la zone UA.

Pour les secteurs AUbr, les règles sont celles de la zone UB.

Pour les secteurs AUcr et AUci et 1AUc, les règles sont celles de la zone UC.