

## ZONE AUx avec secteurs AUxa et AUxb

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

#### ARTICLE AUx 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers graves de 75 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250 ;
- les constructions ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers très graves de 50 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AUx2.

Sont également interdites dans le secteur AUxa les installations classées pour l'environnement.

#### ARTICLE AUx 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Ces zones sont insuffisamment équipées ; elles seront ouvertes à l'urbanisation lorsque l'ensemble des équipements et viabilités sera réalisé et dans le strict respect des prescriptions déterminées dans les orientations d'aménagement et de programmation les concernant, soit le PAE des Jourdies et la zone artisanale des Glières.

##### 1. Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### 2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démolri depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Dans la zone AUx, les constructions sous réserve d'une part d'être destinées aux bureaux, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, d'autre part d'être raccordées aux équipements publics mais également, dans un souci de cohérence et à l'initiative de la commune, sous réserve de la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble. Ce plan d'aménagement d'ensemble de

la zone traitera notamment des dessertes, voiries et réseaux divers, des espaces paysagers, de la qualité architecturale des bâtiments et des stationnements.

Dans le secteur AUxa, les constructions sous réserve d'une part d'être destinées à l'artisanat, aux bureaux, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt et d'autre part d'être raccordées aux équipements publics.

Dans le secteur AUxb, les constructions sous réserve d'une part d'être destinées aux bureaux et d'autre part d'être raccordées aux équipements publics.

L'extension d'un bâtiment existant est admise dans la mesure où sa destination est conservée, nonobstant les dispositions de l'article AUx 2.

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et de liaisons douces (piétons/cycles)

Les équipements publics, les constructions d'intérêt général et collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Les logements dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activité, et seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, et dans la limite de 1 logement par activité avec un maximum de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.

Les constructions et aménagements devront respecter l'ensemble des dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

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

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

#### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### **Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

## Voirie

Les voiries principales futures devront être conformes aux principes de dessertes prévues dans le plan d'aménagement d'ensemble. La réalisation de ces dessertes est une condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUx.

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 :

- la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

## Accès et Voirie

- le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

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

### Eau potable :

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

### Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Chaque industriel s'implantant dans les zones AUx devra prévoir des réseaux distincts pour la collecte et la circulation des eaux usées industrielles. Selon le type d'activité de l'entreprise, ces réseaux seront équipés de vannes permettant le confinement en cas de rejet accidentel.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet de la mise en œuvre d'un séparateur d'hydrocarbures.

#### Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

#### Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

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

Sans Objet.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE AUx 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîte et leur longueur 15 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

### **ARTICLE AUx 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

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

Le coefficient d'emprise au sol (soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la superficie de la parcelle) est limité à 0,60.

Rentre dans la définition du CES :

- la surface au sol de la partie close et couverte du rez-de-chaussée de la construction mesurée à l'extérieur des murs de façade, garage et rampes d'accès compris;
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche, loggia, varangues ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux;
- les débords de toit portés par des poteaux, les simples débords de toit traditionnels n'étant pas compris dans l'emprise au sol;
- les bassins de piscine couverts ou non ;
- un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs;
- un garage fermé indépendant de la construction principale;
- un abri de jardin, un atelier indépendant, qu'ils soient clos ou couverts ou similaires à l'abri voitures dans les conditions précisées ci-dessus;
- un abri à poubelles dans le même cas et aux mêmes conditions que l'abri voiture;

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

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 15 m sauf pour les saillies techniques.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

En secteur AUxb, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 9 m.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

## **ARTICLE AUx 11 : ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les bâtiments et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des aires de stockage, devront être entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone AUx n'en soient pas altérés.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous

réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

### **Toitures**

La teinte de la couverture des toits fera partie de la gamme des gris (gris ton pierre à gris anthracite ou zinc naturel).

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les matériaux devront être homogènes.

### **Façades**

La teinte des façades sera en harmonie avec celle des bâtiments avoisinants.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur hauteur ne pourra pas dépasser 2 m. Toute réalisation de clôture devra faire l'objet, au préalable à toute exécution, d'une déclaration auprès de la commune qui se prononcera sur le choix des matériaux utilisés.

Pour les portails et entrées de garage un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique est préconisé afin de permettre le stationnement des véhicules devant les entrées privatives sans empiéter sur le domaine public.

### Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE AUx 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de chaque opération projetée.

## **ARTICLE AUx 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION**

Les aires de stationnements seront paysagées. Un minimum de 25% de la surface des espaces non bâties devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnements enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

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

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

Sans objet.

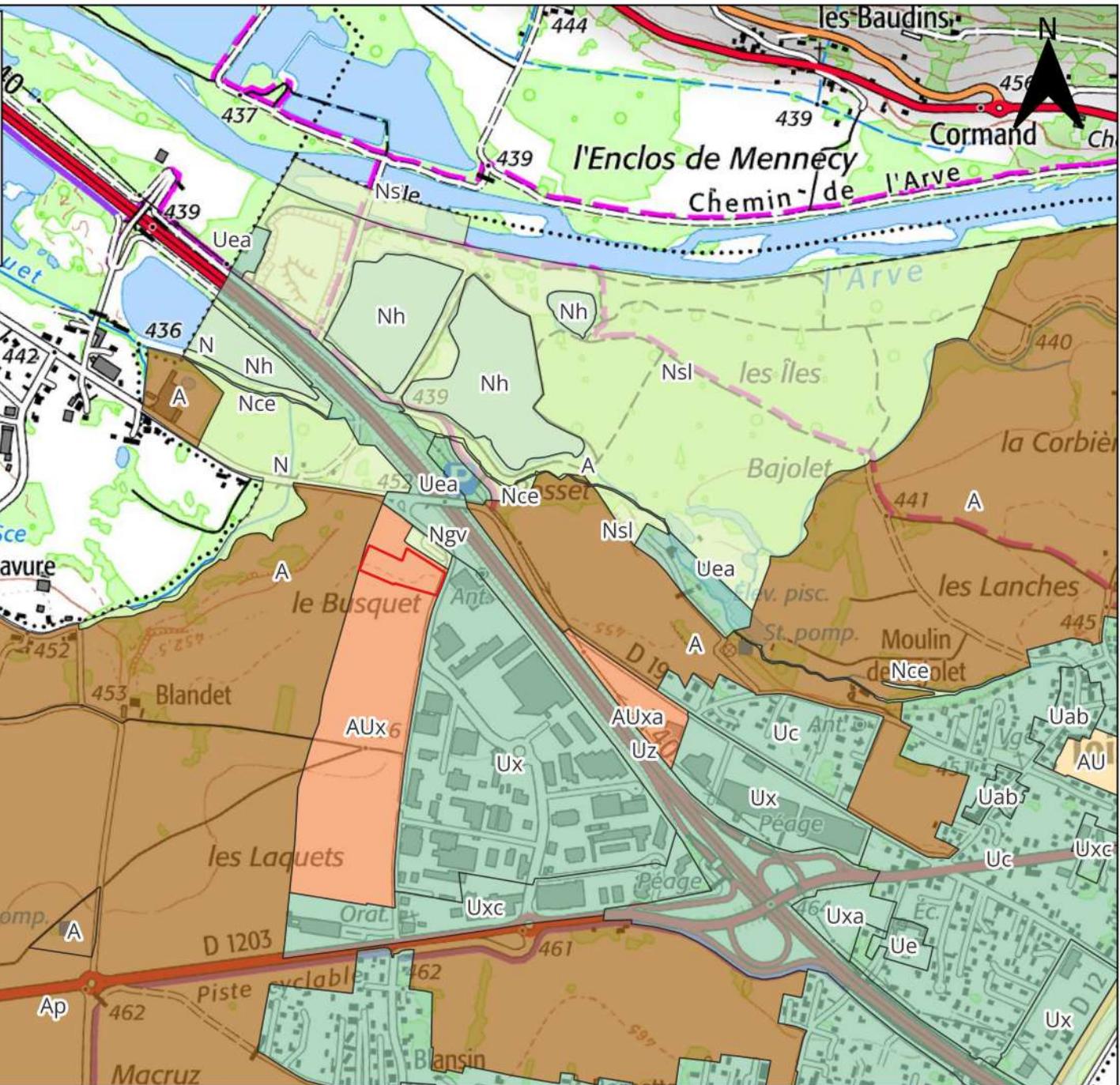
#### **ARTICLE AUx 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE AUx 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

- Emprise du projet
- A : Zone agricole
- AUC : Secteur d'extension d'établissements industriels ou artisanaux, des entrepôts, commerces et de l'hébergement hôtelier
- AUs : Zone d'urbanisation future
- N : Zone naturelle
- U : Zone urbaine



## Projet d'abattoir public - Saint-Pierre-en-Faucigny (74)

Demande d'autorisation environnementale

PLU de la commune

Source : PLU de Saint-Pierre-en-Faucigny