

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune d'Annemasse

Règlement écrit

Approuvé au Conseil Municipal du 11 septembre 2025



Sommaire

Dispositions générales.....	3
1. Champ et modalités d'application territoriale du document	3
2. Division du territoire en zones règlementaires	3
3. Travaux sur une construction existante	3
4. Espaces boisés classés (EBC) et espaces verts à protéger (EVP).....	4
5. Patrimoine bâti à préserver	5
6. Procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations des sols	5
7. Stationnement des voitures.....	6
8. Stationnement deux-roues non motorisés.....	8
9. Stationnement deux-roues motorisés	9
10. Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) sectorielles	9
Dispositions applicables aux zones urbaines	10
UA : zone urbaine dense de centralité	10
UB : zone urbaine de transition	30
UC : zone urbaine pavillonnaire.....	44
UD : zone urbaine des quartiers d'habitat collectif et social du sud-est du centre-ville	58
UE : zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics	71
UX : zone urbaine à vocation d'activités économiques	82
UZ1 : zone urbaine correspondant à la ZAC « Etoile Sud-Ouest »	94
UZ2 : zone urbaine correspondant à la ZAC « Château Rouge »	105
UZ3 : zone urbaine correspondant à la ZAC « Etoile Annemasse-Genève »	116
Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles	125
A : zone agricole	125
N : zone naturelle	134
Annexes règlementaires	143

Dispositions générales

1. Champ et modalités d'application territoriale du document

« Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Annemasse. »

2. Division du territoire en zones réglementaires

Les différentes zones

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- Les zones urbaines (indiquées U) concernent 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 » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) :
 - La zone UA et les secteurs UA_{cv} et UA_h
 - La zone UB et le secteur UB_i,
 - La zone UC,
 - La zone UD,
 - La zone UE et les secteurs UE_a et UE_g,
 - La zone UX divisée en secteurs UX_c, UX_i, UX_{ia} et UX_{ie},
 - Les zone UZ1, UZ2 et UZ3.
- Les zones agricoles (indiquées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du Code l'Urbanisme) ;
- Les zones naturelles et forestières (indiquées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R.151-24 et R.151-25 du Code l'Urbanisme). Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :
 - La zone N et le sous-secteur Nh

3. Travaux sur une construction existante

Les travaux sur une construction existante régulièrement édifiée et non conforme au PLU sont admis en toute zone en l'absence de disposition spéciale les concernant dès lors qu'ils améliorent la non-conformité au PLU de la construction existante ou qu'ils sont sans effet sur celle-ci (Article R.111-18 du Code de l'urbanisme).

Pour les constructions existantes antérieurement à l'approbation du présent PLU, qui dérogent aux règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions du présent règlement, les aménagements, les extensions et les surélévations, pourront être admises dès lors qu'elles n'auraient pas pour effet d'augmenter l'emprise au sol* du bâtiment existant de plus de 10% et sous réserve de maintenir la cohérence architecturale du bâtiment et son l'ordonnancement dans l'environnement immédiat.

4. Espaces boisés classés (EBC) et espaces verts à protéger (EVP)

Dispositions générales applicables à l'ensemble des éléments de patrimoine végétal identifiés au PLU

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine naturel identifié au règlement, en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sont autorisés les travaux de gestion courante (tailles de formation, tailles douces, élagage des branches basses...) ou des travaux de remise en état dans la mesure où ils n'altèrent pas la qualité sanitaire et ne nuisent pas à la survie de cet élément végétal.

Les élagages d'un élément de patrimoine végétal protégé sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation de ses qualités paysagères, ni des perspectives visuelles et qu'ils sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.

Sont proscrits les coupes ou abattages des arbres, sauf :

- Les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations,
- Les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- Les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

Les plantations supprimées doivent être remplacées :

- Sur place ou en continuité,
- Par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des plantations supprimées.

Les espaces boisés classés (EBC)*

Les Espaces Boisés Classés* (EBC) à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme sont représentés sur le plan de zonage. Les EBC peuvent être surfaciques ou ponctuels, dans ce deuxième cas on parlera d'arbres classés.

Le régime des Espaces Boisés Classés* vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il a notamment pour effet :

- D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- D'entraîner le rejet de toutes demandes d'autorisations de défrichement.
- De soumettre à déclaration préalable toute coupe ou abattage d'arbres, notamment dans le cadre d'une exploitation forestière normale.
- En bordure des EBC surfaciques, les constructions devront respecter une distance de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de l'espace classé (sous-sol compris).
- Pour les arbres classés identifiés sur le document graphique (EBC ponctuel), les constructions (sous-sol compris), cheminements et voies devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

Les espaces verts à protéger (EVP)

Les Espaces Verts à Protéger* (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont représentés sur le plan de zonage. Ils correspondent à des éléments de paysage ou à des 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.

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme qui soumet à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié

Les EVP sont répertoriés au présent document d'urbanisme avec l'indication de leurs superficies réglementaires totales. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur les documents graphiques du règlement par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'EVP n'est admise qu'aux conditions suivantes :

- a. Elle restitue sur le terrain la superficie réglementaire d'EVP indiquée en annexe.
- b. Elle ne diminue pas la surface d'EVP en pleine terre*.
- c. Elle maintient ou améliore la qualité de l'EVP et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées

ou remplacées. Notamment, le réaménagement des surfaces existantes d'EVP sur dalle ne doit pas conduire à diminuer l'épaisseur de terre sur la dalle.

Pour l'application des conditions a et b ci-dessus :

- Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès* aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).
De même, le revêtement perméable de surfaces d'EVP est admis s'il rendu nécessaire par la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.
- Même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès* à des locaux en sous-sol, les cours anglaises et les surfaces surplombées par des ouvrages en saillie ne sont pas comptées dans la superficie de l'EVP.
- La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un EVP ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique. Tout arbre supprimé au sein d'un EVP devra être remplacé par au moins deux sujets de diamètre 16 à 20 cm.
- Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un EVP bordant la voie par une clôture* de qualité adaptée à cet usage.

5. Patrimoine bâti à préserver

Les documents graphiques du règlement identifient les îlots* et les immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers) que le PLU protège en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale homogène.

La liste du patrimoine bâti à protéger (Pièce annexe. du présent PLU) contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions qui suivent.

Les bâtiments protégés doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies* en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée ainsi que des surélévations peuvent être admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales et architecturales du bâtiment.

6. Procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations des sols

L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable (article R.421-12-d du code de l'Urbanisme).

Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article R.421-27 du Code de l'Urbanisme)

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable.

7. Stationnement des voitures

Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 300 mètres de l'opération.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès* réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès* sécurisé, ces emplacements sont pré-équipés pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les places doubles de stationnement qui ne sont pas directement accessibles n'entrent pas dans le décompte des places obligatoires sauf pour les constructions à usage d'habitation si le nombre de places directement accessibles correspond au minimum au nombre de logements réalisés.

Les stationnements en terrasse sur rez-de-chaussée* sont interdits.

Dimensionnement des places

Une place de parking a pour dimensions minimales 5m de longueur et 2,50m de largeur. Elle doit être libre de tout encombrement par des éléments structurels. Les places de dimensions inférieures n'entrent pas dans le décompte des places obligatoires.

Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement (aérien, semi-enterré ou souterrain), des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules sans pouvoir être inférieurs à 5m de long lorsque le stationnement s'effectue en bataille, et à 3,50m de long lorsque le stationnement s'effectue en épi ou en longitudinal.

Accès aux espaces de stationnement depuis la voirie publique

Lorsque l'opération prévoit la réalisation de plus de 50 places de stationnement, les accès au parking doivent intégrer un espace permettant aux véhicules d'attendre l'ouverture des barrières ou du portail d'accès en dehors de la voirie publique.

Lorsque l'occupation future de l'opération nécessite l'accès à des véhicules de gros gabarit (poids lourds, bus...), le projet doit intégrer les mesures nécessaires pour limiter leur impact sur la circulation.

Application de la norme

Lorsque la norme ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, l'estimation des besoins doit être justifiée par le pétitionnaire et tenir compte :

- du nombre de futurs usagers du projet,
- du niveau de desserte de l'opération par les transports en commun et le réseau structurant cycles
- des conditions de stationnement existantes ou à créer (parkings publics, stationnement sur voirie, etc...) à proximité de l'opération
- des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité (à moins de 500 m) ou prévues au sein de l'opération,
- des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Mobilité...),
- de la proximité de constructions fortement génératrices de besoins en stationnement.

Modalités de calcul des places à réaliser

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé par le « Tableau des stationnements imposés selon les sous destinations » ci-après, en fonction :

- de la localisation du projet par rapport aux secteurs de normes de stationnement délimités par le « document graphique stationnement » en annexe du présent règlement. Ce document graphique permet de préciser la règle selon l'implantation du terrain concerné dans les secteurs 1 ; 2 ; 3 ou 4.
- de la destination et/ou sous-destination du projet,
- de la surface de plancher ou de la surface de vente du projet, dans le cas de certaines sous-destinations.

Tableau des stationnements imposés selon les sous destinations :

Sous-destinations :	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4
Logement	Au minimum 0,5 place de stationnement par logement. Cette première disposition ne s'applique pas au secteur UA_{cv} . au maximum 1 place de stationnement par logement. Au maximum 0,5 place de stationnement par logement en secteur UA_{cv} . Pour les constructions nouvelles créant plus de 4 places : 90% minimum des places devront être intégrées au bâti principal. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux changements de destination.	Au minimum 0,8 place de stationnement par logement. au maximum 1,2 place de stationnement par logement. Pour les constructions nouvelles créant plus de 4 places : 75% minimum des places devront être intégrées au bâti principal. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux changements de destination.	Au minimum 1 place de stationnement par logement au maximum 1,5 place de stationnement par logement 1 place visiteur par tranche de 10 logements créés Pour les constructions nouvelles créant plus de 4 places : 75% minimum des places devront être intégrées au bâti principal. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux changements de destination.	Au minimum 1 place de stationnement par logement au maximum 1,5 place de stationnement par logement 1 place visiteur par tranche de 10 logements créés
Hébergement	maximum 1 place de stationnement pour 3 chambres	maximum 1 place de stationnement pour 3 chambres	maximum 1 place de stationnement pour 3 chambres	maximum 1 place de stationnement pour 2 chambres 1 place visiteur pour 5 chambres
Artisanat et commerce de détail	la quantité de places de stationnement n'est pas régulée. Pour les constructions nouvelles : 90% minimum des places devront être intégrées au bâti principal. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux changements de destination	la quantité de places de stationnement n'est pas régulée. Pour les constructions nouvelles : 90% minimum des places devront être intégrées au bâti principal. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux changements de destination	surface de vente (SV) inférieure à 300m ² : 3 places maximum SV comprise entre 301 et 1000 m ² : minimum 1 place pour 80m ² de SV ; maximum 1 place pour 60m ² de SV SV supérieure à 1000m ² : minimum 1 place pour 90 m ² de SV ; maximum 1 place pour 60 m ² de SV avec étude spécifique	surface de vente (SV) inférieure à 300m ² : 4 places maximum SV comprise entre 301 et 1000 m ² : minimum 1 place pour 60 m ² de SV ; maximum 1 place pour 50m ² de SV SV supérieure à 1000m ² : minimum 1 place pour 70 m ² de SV ; maximum 1 place pour 60 m ² de SV avec étude spécifique
Restauration	la quantité de places de stationnement n'est pas régulée. Pour les constructions nouvelles :	la quantité de places de stationnement n'est pas régulée. Pour les constructions nouvelles :	maximum 1 place par tranche de 20m ² de salle de restauration Pour les constructions nouvelles :	1 place par tranche de 20m ² de salle de restauration
Commerce de gros	maximum 1 place pour 100 m ² de SV	maximum 1 place pour 100 m ² de SV	maximum 1 place pour 100 m ² de SV	maximum 1 place pour 80 m ² de SV
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	la quantité de places de stationnement n'est pas régulée. Pour les constructions nouvelles : 90% minimum des places devront être intégrées au bâti principal. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux changements de destination	Minimum 1 place pour 120 m ² de surface de plancher ou de vente maximum 1 place pour 100 m ² de surface de plancher ou de vente	Minimum 1 place pour 120 m ² de surface de plancher ou de vente maximum 1 place pour 100 m ² de surface de plancher ou de vente	Minimum 1 place pour 100 m ² de surface de plancher ou de vente maximum 1 place pour 80 m ² de surface de plancher ou de vente

Hôtels	Au maximum une place de stationnement pour 3 chambres ; 100 % des places doivent être intégrées au bâti principal ; Au moins un emplacement réservé aux autocars à proximité immédiate, de préférence devant l'entrée de l'établissement, pour la dépose des clients par véhicule léger ou bus, sauf impossibilité technique	Au maximum une place de stationnement pour 3 chambres ; 100 % des places doivent être intégrées au bâti principal ; Au moins un emplacement réservé aux autocars à proximité immédiate, de préférence devant l'entrée de l'établissement, pour la dépose des clients par véhicule léger ou bus, sauf impossibilité technique	Une place de stationnement pour 3 chambres. 75 % des places de stationnement voiture doivent être intégrées au bâti principal ; Au moins un emplacement réservé aux autocars à proximité immédiate, de préférence devant l'entrée de l'établissement, pour la dépose des clients par véhicule léger ou bus, sauf impossibilité technique	Au moins une place de stationnement pour 2 chambres
Autres hébergements touristiques	Au maximum une place de stationnement pour 3 chambres ; 100 % des places doivent être intégrées au bâti principal ; Au moins un emplacement réservé aux autocars à proximité immédiate, de préférence devant l'entrée de l'établissement, pour la dépose des clients par véhicule léger ou bus, sauf impossibilité technique	Au moins une place de stationnement pour 3 chambres ; 100 % des places doivent être intégrées au bâti principal ; Au moins un emplacement réservé aux autocars à proximité immédiate, de préférence devant l'entrée de l'établissement, pour la dépose des clients par véhicule léger ou bus, sauf impossibilité technique	Au moins une place de stationnement pour 3 chambres. 75 % des places de stationnement voiture doivent être intégrées au bâti principal ; Au moins un emplacement réservé aux autocars à proximité immédiate, de préférence devant l'entrée de l'établissement, pour la dépose des clients par véhicule léger ou bus, sauf impossibilité technique	Au moins une place de stationnement pour 2 chambres

Le nombre de places à réaliser est arrondi à l'entier supérieur.

En cas de juxtaposition ou d'imbrication de plusieurs destinations/sous-destinations, les obligations relatives à chaque destination/sous-destination se cumulent.

Lorsqu'un terrain est implanté sur les plusieurs secteurs, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Les zones UZ1 ; UZ2 & UZ3 sont exemptés de l'obligation des règles générales relatives aux stationnements des voitures.

Mutualisation et foisonnement du stationnement

Une dérogation aux minima de stationnement pourra être accordée si une étude de stationnement démontre la possibilité de mutualisation* et de foisonnement*.

8. Stationnement deux-roues non motorisés

- Il est exigé un ou plusieurs espaces destinés au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés comprenant au minimum :
 - Pour les constructions à destination de logements : une place de stationnement par logement jusqu'à deux pièces principales, et deux places par logement à partir de trois pièces principales.
 - Hors zone UACV, pour les constructions à destinations de commerce et activités de services d'une surface de vente ou de plancher supérieure à 300m² : 1 place tous les 150 m² de surface de vente ou de plancher.
- l'espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé.
- Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée* du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol.
- Les zones UZ1 ; UZ2 & UZ3 sont exemptés de l'obligation des règles générales relatives au stationnement des deux-roues non motorisés.

9. Stationnement deux-roues motorisés

Pour les constructions nouvelles d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m², à destination de logements, il est exigé au minimum, par logement, 0,2 place de stationnement sécurisé dédiées aux deux-roues motorisés, d'une dimension minimum de 1,25 mètre de large par 2,2 mètres de long. Les places de dimensions inférieures n'entrent pas dans le décompte des places obligatoires. Le nombre de places minimum à réaliser est arrondi à l'entier supérieur.

Les zones UZ1 ; UZ2 & UZ3 sont exemptés de l'obligation des règles générales relatives au stationnement des deux roues motorisés.

10. Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) sectorielles

Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielles.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet doit toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, qui modulent ponctuellement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

UA : zone urbaine dense de centralité

La zone UA correspond aux centres urbains denses dont il convient de conforter la mixité des fonctions et d'assurer le renouvellement tout en valorisant le caractère historique et le potentiel économique. Elle a vocation à accueillir le logement ainsi que les activités de commerces, de bureaux, de services et les équipements publics d'intérêt collectif.

Décomposition et secteurs

Cette zone comprend :

Le secteur UA_{cv} : créé en centre-ville, correspondant cœur de la commune, de part et d'autre des rues de la Gare et Du Chablais, jusqu'au carrefour de la rue d'Etrembières. Il a pour objectif de renforcer le dynamisme commercial de ce secteur en tant que cœur historique de la commune

Le secteur UA_h : créé sur les trois îlots d'habitation des rues de Romagny, du Saget et de Château Rouge, présentant communément, de par leurs caractéristiques architecturales, leurs volumes et leurs implantations, une typologie de hameau à préserver et valoriser.

Autres caractéristiques

La zone UA comporte des plans d'épannelage qui définissent les hauteurs maximales pour les bâtiments, ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles qui régulent plus finement l'évolution de certains secteurs.

En outre, chaque projet en zone UA doit être compatible avec les OAP thématiques « Energie Climat », « Formes urbaines et patrimoine » et « Trame Verte et Bleue ».

Pour l'îlot* dit « îlot Baud », afin de permettre une insertion plus fine des projets dans un contexte urbain de qualité, l'aménagement est régi par un « plan masse », en annexe du présent chapitre, précisant de manière spécifique les règles d'implantation et de volumétrie des différents bâtiments susceptibles d'être construits sur le site, conformément aux dispositions de l'article R. 151-40 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - Autorisations et interdictions d'ordre générales

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Du respect des autres autorisations sous conditions particulières et autres interdictions précisés à la suite du tableau

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1) (3)	
	Hébergement		(2) (3) (4)	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		(4)	
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		(5)	
	Entrepôt		(5)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

(1) Les constructions de logements, quelle que soit leur superficie, doivent être dotés d'une cave* ou d'un cellier* par logement, compris dans les parties communes si elles existent, d'une surface minimum de 3 m², excepté dans le secteur UA cv. Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations de constructions existantes antérieurement à l'approbation du présent PLU.

(2) Les établissements d'hébergement sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- être dotés, pour 3 chambres, d'une cave* ou cellier*, *compris dans les parties communes, d'une surface minimum de 3 m².*

- Ne s'implanter que dans les OAP sectorielles lorsqu'elles le spécifient. L'hébergement pourra être autorisé par ailleurs lorsqu'une étude spécifique en démontrera la pertinence en un lieu précis.
- (3) En secteur UAcv hors OAP sectorielles, en façade sur voie, les rez-de-chaussée* devront obligatoirement être affectés à une sous-destination de la destination « commerces et activités de services, ou de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics », sauf impossibilité due à l'étroitesse de la façade sur voie.
 - (4) Le changement de destination d'un établissement à sous-destination d'hébergement ou d'hôtels vers toute autre destination ou sous destination est interdit.
 - (5) L'extension ou la rénovation des constructions existantes destinées à l'industrie ou à destination exclusive d'entrepôts ou d'ICPE pourront être autorisées à conditions que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger résultant de constructions ou installations existantes. En aucun cas les modifications ne devront conduire à un changement de classe du type d'activité exercée dans l'établissement, si ce changement se traduit par une augmentation des nuisances.

1.2 - Autres autorisations sous conditions particulières

1. Le stationnement de caravanes et les constructions légères, transportables et sans fondation à condition qu'elles soient liées à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, à des bâtiments publics, ou lorsqu'il s'agit d'abris de jardin.
2. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone et dans la limite d'une hauteur maximale de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière.
3. Les constructions légères liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'agriculture urbaine, à condition qu'elles participent au bon fonctionnement des sols et du cycle de l'eau.
4. Au croisement de la rue du Dr Favre et de la rue des Alpes, les constructions nouvelles devront respecter les indications du plan masse « îlot Baud », en annexe du présent règlement.

1.3 - Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone UA :

1. L'ouverture et l'exploitation des carrières,
2. La création d'activités relevant de la législation sur les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)*, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier,
3. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa 1 de l'article 1.2 ci-dessus,
4. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation,
5. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air, à l'exception de ceux liés aux équipements collectifs et d'intérêts publics,

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 - Création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale.

En zone UA (y compris secteur UAcv et UAh) - pour les opérations de plus de 1 000 m² de Surface de Plancher :

Dans l'ensemble de la zone tout programme de logements*, dont la surface de plancher de logement est égale ou supérieure à 1 000m², devra respecter les règles suivantes :

- Affecter aux logements locatifs sociaux au moins 25% de la surface de plancher* destinée au logement.
 - o Cette disposition ne s'applique pas aux opérations réalisées comportant au moins 75 % de logements en Bail Réel et Solidaire et / ou PSLA.
 - o Cette disposition ne s'applique pas dans le périmètre de la zone éligible à la TVA à taux réduit.
 - o Lorsque l'opération projetée est située au sein ou en continuité immédiate d'un îlot* comportant déjà une forte proportion de logements locatifs sociaux supérieure ou égale à 35 %, celle-ci pourra être exemptée de ces obligations.
- Affecter aux logements en accession sociale* au moins 25% de la surface de plancher destinée au logement. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations composées à 100% de logements locatifs sociaux.
- Dans le périmètre de la zone périphérique éligible à la TVA à taux réduit pour les opérations d'accession autour des quartiers faisant l'objet d'une convention passée avec l'ANRU, au moins 33% des logements devront être réalisés dans le cadre d'opérations d'accession à la propriété à TVA à taux réduit.

Ces obligations concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination.

Dans la zone UA, des OAP sectorielles pouvant déroger aux règles relatives à la mixité sociale s'appliquent aux secteurs suivants, indiqués au règlement graphique :

- OAP Îlot Deffaugt - Rue du Mont Blanc
- OAP Avenue de la Gare

En secteur UAcv :

Dans l'ensemble du secteur UAcv, pour les nouvelles constructions, l'implantation de locaux à destination de commerces et activités de services, ou à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, est obligatoire en rez-de-chaussée* sauf impossibilité due à l'étroitesse de la façade sur voie.

Ces obligations concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination.

2.2 - Taille des logements

En zone UA, hors secteurs UAcv et UAh:

Les opérations dont la surface de plancher de logement est comprise entre 0 et 1000 m² devront comporter au minimum :

- 40% de T3 d'une Surface de plancher minimum de 63 m²
- 25% de T4, et plus, d'une Surface de plancher minimum de 80 m²

Les opérations dont la surface de plancher de logement est égale ou supérieure à 1 000m² devront comporter au minimum :

- 40% de T3 d'une Surface de plancher minimum de 63 m²
- 25% de T4 et plus, d'une Surface de plancher minimum de 80 m²
- Au moins un logement T5 ou plus d'une Surface de plancher minimum de 95 m²

En secteurs UAcv et UAh:

Les opérations de logement devront comporter au minimum :

- 25% de T3 d'une Surface de plancher minimum de 63 m²
- 25% de T4, et plus, d'une Surface de plancher minimum de 80 m²

Si l'application de ces pourcentages conduit à un nombre décimal, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 6.

Ces dispositions relatives à la taille des logements ne s'appliquent pas aux opérations d'hébergement.

Les opérations composées entièrement de logements en accession sociale* sont exemptés de l'obligation de comporter des logements T4 et plus.

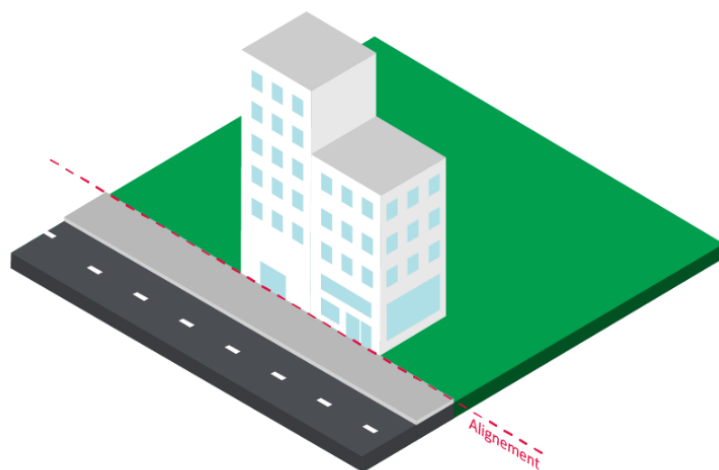
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voies publiques et voies privées (ouvertes à la circulation générale)

Règle générale

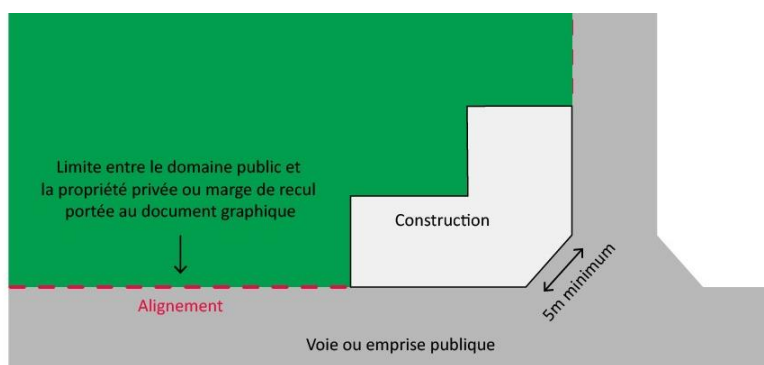
1. Les constructions doivent être implantées :
 - À l'alignement* actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ;
 - Ou à l'alignement de fait des constructions existantes.
 - Ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ;
 - Ou à partir de la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques ou dans les OAP.



2. Une implantation en retrait et/ou un décroché de façade peuvent toutefois être demandés, au sol ou en étage, pour maintenir, requalifier ou créer des espaces libres ou végétalisés, pour végétaliser le bâti, pour améliorer l'insertion architecturale et urbaine de la construction, pour respecter la typologie d'implantation existante dans le secteur et pour permettre l'expression d'une recherche architecturale.

Dispositions particulières

3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.
4. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement*, les propriétés situées à l'angle de deux voies devront supporter un alignement* nouveau constitué par un pan coupé de 5 mètres de longueur au minimum.



5. En dehors du secteur UAcv, une marge de recul de 4 mètres plantée (au sein de laquelle toute construction est interdite) par rapport aux voies publiques ou privées ou par rapport au domaine public pourra être exigée lorsque le rez-de-chaussée* n'est pas à destination de commerce et activités de services et/ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans ce cas, la bande de 16 mètres, définie par les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-après, est reculée d'autant.
6. Pour les constructions annexes*, l'implantation en retrait de l'alignement* défini dans la règle générale relative à l'implantation des constructions, est autorisée.
7. Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.
8. Les marges de recul portées au plan pourront être réduites :
 - Pour les rampes d'accès* aux équipements d'intérêt collectif et services publics destinées aux personnes à mobilité réduite ; à condition que la circulation et la sécurité des piétons reste assurée.
 - Pour les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètre.
9. Les constructions neuves peuvent comporter des balcons* ou bow-windows et oriels* en saillie, ainsi que des débords de toit sur le domaine public à partir du niveau* R+2 minimum ou sur la marge de recul imposée à partir du niveau* R+1 minimum, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation. Leur avancée ne doit pas excéder 0,90 mètre sur le domaine public ou sur la marge de recul* et la longueur totale des bow-windows et oriels* par niveau* ne doit pas être supérieure à 50 % de la longueur de la façade. Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront surplomber les voies, emprises publiques* et marges de recul sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation.
10. A partir du niveau* R+1 sont autorisés les éléments de décors architecturaux, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sous réserve qu'ils ne dépassent pas de 0,40 mètre la façade des constructions et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité de la construction et à l'intérêt des lieux environnants. Les marquises* et auvents* sont autorisés sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation et que leur saillie n'excède pas 2 mètres par rapport au nu du mur de la façade. Dans le respect des dispositions du présent article, l'alignement de la marquise devra prendre en compte, dans la mesure du possible, l'alignement des marquises existantes des propriétés voisines. Dans les rues empruntées par le tramway, la réalisation de marquises est interdite.

Dispositions particulières dans les secteurs de plans masse :

11. La règle générale, article 3.1 alinéa 1, ci-dessus ne s'applique pas dans les secteurs où des plans masse ont été établis. Dans ce cas, la volumétrie et l'implantation des constructions devra respecter les dispositions indiquées sur le plan masse correspondant.
 Dans la zone UA, des plans masse s'appliquent aux secteurs suivants, indiqués au règlement graphique:
 - Îlot Baud

3.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

À compter de l'alignement défini dans le cadre de l'article 3.1, il convient de distinguer 3 bandes pour lesquelles les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* sont différentes, à savoir :

- Une bande de 16 mètres.
- Une bande comprise entre 16 et 24 mètres.
- Une bande au-delà des 24 mètres.

3.2.A - Dispositions communes aux trois bandes

Les dispositions particulières communes aux trois bandes listées à l'article 3.2 s'appliquent aux constructions de manière à se substituer aux dispositions spécifiques de chaque bande :

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.
2. Les rampes d'accès*, les aires de stationnement en sous-sol, les sorties ou bouches de ventilations, les constructions ou parties de constructions enterrées ainsi que les murs de soutènement ne sont pas soumis à des règles particulières d'implantation, excepté s'il est exigé une marge de recul de 6 mètres dont les dispositions sont listées à l'alinéa 4 de l'article 3.2.B applicables dans la bande des 16 mètres.
3. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.
4. Les piscines seront implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives* de propriétés.
5. Constructions annexes* : elles devront être implantées en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives*. Toutefois l'implantation en limite séparative* est autorisée pour les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres et la longueur cumulée de toutes les annexes implantées sur cette limite séparative est inférieure à 6 mètres, excepté s'il est exigé une marge de recul de 6 mètres dont les dispositions sont listées à l'alinéa 3 de l'article 3.2.B ci-dessous.
6. Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

3.2.B - Dispositions applicables dans la bande de 16 mètres

1. Hors OAP sectorielles et plans masses : L'implantation des constructions doit se faire d'une limite latérale à l'autre. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes*.
2. Dans les OAP sectorielles : l'implantation devra respecter les dispositions de l'OAP et les indications du schéma.
3. Lorsque la longueur de la façade sur rue est supérieure à 41 mètres, une césure de 6 mètres de large sera imposée sur la totalité de la profondeur du bâtiment (rez-de-chaussée* et R+1 non compris). Cette césure ne pourra pas être située en limites séparatives* du tènement* et devra respecter une distance minimum de 3 mètres par rapport à ces mêmes limites.
4. Pour la limite séparative* latérale :
 - a. Il peut être exigé une marge de recul* de 6 mètres minimum par rapport à la limite séparative* latérale (sous-sol compris) :
 - Lorsque le terrain d'assiette de la construction est situé en limite de la zone UC.
 - Lorsque le terrain d'assiette de la construction est situé en bordure du domaine public ferroviaire.
 - En cas d'absence de continuité bâti sur la ou les parcelles mitoyennes.
 - Lorsque sur une parcelle mitoyenne est édifié un bâtiment comportant des ouvertures en limite séparative du projet, dont la démolition n'est pas envisagée.
 - Lorsque sur une parcelle mitoyenne existe un espace vert protégé (EVP), un espace boisé classé (EBC), ou un équipement public.
 - Lorsque sur une parcelle mitoyenne est édifiée une construction présentant un intérêt architectural ou paysager à préserver en application de l'article L. 151-19.
 - b. Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction mitoyenne existante (hors constructions annexes*) dont la profondeur est inférieure à 16 mètres, la partie en façade arrière de la construction nouvelle dépassant la profondeur de la construction mitoyenne existante devra respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative* de propriété.

5. Pour la limite séparative* de fond :

- a. En zone UA, hors plans masse, et en secteur UAcv : Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative* de fond de parcelle, d'une distance horizontale (D) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres ($D \geq H/2 \geq 6$ mètres).
- b. En secteur UAh, Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative* de fond de parcelle, d'une distance horizontale minimum de 4 mètres. Cette disposition s'applique aux balcons* et toitures terrasses accessibles.
- c. Les constructions d'un niveau*, d'une hauteur hors tout de 4,50 mètres maximum en rez-de-chaussée* peuvent s'implanter en limite séparative* de fond de parcelle si elles comportent une toiture terrasse végétalisée.

3.2.C - Dispositions applicables dans la bande comprise entre 16 mètres et 24 mètres

Toute construction nouvelle est interdite hormis celles autorisées dans les dispositions particulières ci-après.

Les constructions listées dans les dispositions particulières communes aux trois bandes ci-après ne sont pas concernées par les dispositions applicables dans la bande comprise entre 16 mètres et 24 mètres.

1. Dispositions particulières relatives aux façades arrière : Sont autorisées les avancées de balcons*, terrasses* et bow-windows* inférieurs à 1,20 mètres de la façade arrière du corps de bâtiment implanté dans la bande de 16 mètres pour lesquelles il est exigé un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.
2. Dispositions particulières en cas de rez-de-chaussée* à destination de commerce et activités de service, ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics :
 - Ces constructions sont autorisées en limite(s) séparative(s) si elles constituent le prolongement d'activités identiques situées dans la bande de terrain de 16 mètres, dès lors que leur hauteur maximum hors tout ne dépasse pas 4,50 mètres et qu'elles sont couvertes d'une toiture terrasse végétalisées pouvant être ouverte par des dispositifs d'éclairage zénithal.
 - Si la construction n'est pas implantée sur la ou les limites séparatives*, la distance comptée horizontalement entre tous points d'une construction et les limites séparatives* est égale à 6 mètres minimum.
3. Pour la limite séparative de fond : La distance comptée horizontalement entre tous points d'une construction supérieure à un niveau* et la limite séparative* de fond de parcelle est supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres ($D \geq H \geq 6$ mètres).

3.2.D - Dispositions applicables dans la bande au-delà de la distance de 24 mètres

Seules peuvent s'implanter au-delà de la distance de 24 mètres : les espaces verts en pleine terre*, les espaces verts sur dalle, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions destinées à servir d'annexes* ou des locaux à vélos.

3.2.E - Dispositions particulières dans les secteurs de plans masse et dans les OAP sectorielles:

Les règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'applique pas dans les secteurs où ont été établis :

- des plans masse
- certaines OAP sectorielles dérogatoires aux règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives

Dans ce cas, l'implantation par rapport aux limites séparatives devra respecter les dispositions indiquées sur le plan masse ou le schéma de principe correspondant.

Dans la zone UA, des plans masse s'appliquent aux secteurs suivants, indiqués au règlement graphique:

- Îlot Baud

Dans la zone UA, des OAP sectorielles qui dérogent aux règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent aux secteurs suivants, indiqués au règlement graphique:

- Ilot Deffaugt - Rue du Mont-Blanc
- Rue du Commerce
- Rue du Giffre

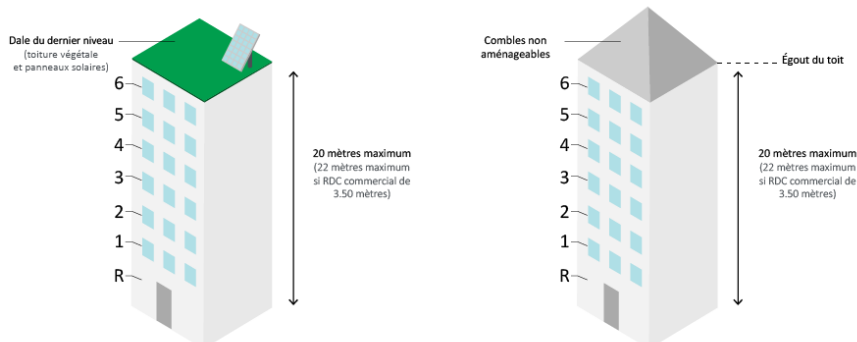
3.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Lorsque les constructions ne sont pas accolées, la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions doit être supérieure ou égale à 6 mètres.
2. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.
3. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :
 - Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés.
 - Entre une construction annexe* et une construction principale ou entre annexes.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

3.4 - Hauteur des constructions

Hauteur maximale

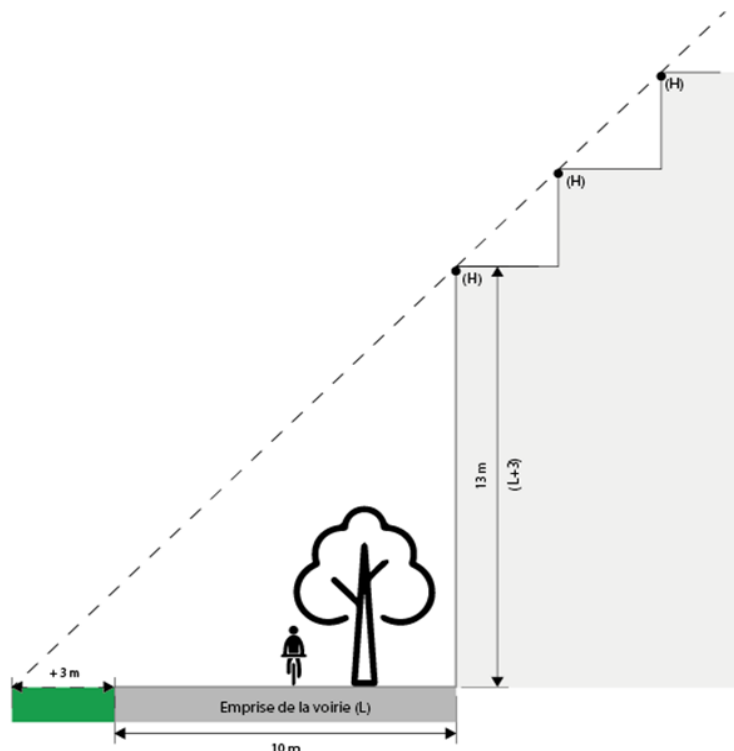
1. La hauteur est calculée entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit* ou la dalle supérieure du dernier niveau* en cas de toiture-terrasse*. La hauteur de l'acrotère* ne pourra pas être supérieure à 1,50 mètres au-dessus de la hauteur fixée à l'alinéa 2 du présent article relatif à la hauteur maximale des constructions ci-après. En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres sous réserve de la prise en compte des dispositions relatives à la hauteur des constructions par rapport aux voies ci-après.



3. Lorsque le rez-de-chaussée* de la construction est à destination de « commerce et activités de services » ou d'« équipements » occupant au moins 50 % de la surface de plancher* dudit rez-de-chaussée*, la hauteur de ce rez-de-chaussée* ne sera jamais inférieure à 3,50 mètres sous la dalle du premier niveau*. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction pourra être augmentée de 2 mètres maximum sans changement du nombre total de niveaux*.
4. La hauteur des constructions annexes* est limitée à 3,50 mètres en tous point.

Hauteur relative par rapport aux voies

5. La hauteur de toutes constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tous points d'une construction et tous points de la limite opposée de la voie ne dépasse pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentés de 3 mètres ($H \leq L+3m$) ou de 5 mètres ($H \leq L+5m$) dans le cas de l'application de l'alinéa 3 des présentes dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions.
6. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.



Dispositions particulières

7. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, édicules d'ascenseur et d'escalier, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps techniques, installations de radiotéléphonie mobile, dispositifs d'éclairage des combles*, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve qu'ils ne dépassent pas le point le plus haut de l'acrotère et que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
8. Il n'est pas possible de créer des logements au-dessus de la hauteur maximale autorisée.
9. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
10. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie de bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 16 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements, ou le cas échéant, des marges de reculement imposées, dans le respect du pan de coupe défini à l'alinéa 4 de l'article 3.1 de la zone UA.
11. Lorsque la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents est inférieure à 16 mètres, la hauteur des constructions édifiées entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau* le plus élevé.

Dispositions particulière au secteur UA_h :

14. Dans les secteurs de hameau UA_h, La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit* ou à la dalle du dernier niveau* en cas de toiture-terrasse*. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser de plus de trois mètres celle de toute construction limitrophe comparable.

Dispositions particulières dans les plans d'épannelage :

15. Dans les secteurs où des plans d'épannelage ont été établis, la hauteur maximale des constructions devra respecter les dispositions indiquées sur le plan d'épannelage correspondant tout en prenant en compte les dispositions particulières relatives à la hauteur des constructions ci-dessus, lorsqu'elles s'appliquent.
Dans la zone UA, des plans d'épannelage s'appliquent aux secteurs suivants, indiqués au règlement graphique:
 - 10 rue de Genève
 - rue du Commerce

- rue du Faucigny
- rue de la Gare et rue Adrien Ligué
- rue du Dr Coquand
- rue des Platanes

Dispositions particulières dans les secteurs de plans masse :

16. La règle générale relative à la hauteur des constructions ci-dessus ne s'applique pas dans les secteurs où des plans masse ont été établis. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions devra respecter les dispositions indiquées dans le plan masse correspondant.

Dans la zone UA, des plans masse s'appliquent aux secteurs suivants, indiqués au règlement graphique:

- Ilot Baud

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Règle générale

1. Les constructions et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants et doivent participer au renouvellement du paysage urbain.
2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
3. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs extérieurs servant au chauffage ou à la climatisation de locaux ainsi que ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent se positionner en toiture. Ils peuvent être admis en façade sous réserve de s'intégrer avec discrétion à l'architecture des constructions

4.2- Matériaux et couleurs

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et de réduire les incidences de leur vieillissement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits et la tôle brute sont interdits (NB : la tôle galvanisée est autorisée).

4.3 - Façades et saillies

1. Les écoulements d'eau doivent être canalisés le long d'un mur de façade, respecter les lignes de compositions architecturales et présenter une unité de matériau. Les barbacanes en saillie sont interdites, les dispositifs de trop-plein doivent être traités architecturalement avec discrétion.
2. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires sont interdits.
3. La fermeture de loggias et de balcons des constructions existantes est autorisée, sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné.
4. S'il est nécessaire de les positionner en façade, les systèmes de ventilation, climatiseur et autres chauffages réversibles devront s'intégrer de manière discrète dans les lignes de composition de la façade.
5. S'il est nécessaire de les positionner en façade, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent. Sur les constructions existantes, ces dits dispositifs sont autorisés sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné.
6. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies* ne peut être implanté en saillie par rapport au nu de la façade.
7. Sont admises les marquises en surplomb du domaine public, réalisées en serrurerie et/ou en verre et tout matériau translucide permettant de laisser passer la lumière dans la mesure où elles participent et correspondent à l'architecture de l'immeuble et à condition qu'elles soient démontables et aient obtenu, le cas échéant, les autorisations de voiries nécessaires.

Lorsque des marquises sont réalisées en complément des devantures commerciales, elles doivent être implantées dans un souci d'intégration par rapport aux marquises existantes sur les propriétés avoisinantes, tout en respectant une hauteur minimum de 3,50 mètres au-dessus du trottoir et que leur saillie n'excède pas 2 mètres par rapport au nu du mur de la façade.

Dans les rues empruntées par le tramway, la réalisation de marquises est interdite.

4.4 - Toitures

1. Les toitures-terrasses* sont autorisées. Les toitures-terrasses* de plus de 25 m² doivent obligatoirement être végétalisées selon les dispositions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions et/ou comporter des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc....).
2. Au-dessus de la hauteur maximale définie à l'alinéa 2 de l'article 3.4 ci-dessus, la pente des toitures est limitée à 45 % maximum. Pour les équipements publics, installations publiques et d'intérêt collectif la pente des toitures n'est pas limitée.
3. Les ouvrages réalisés en saillie de toitures doivent être traités architecturalement.
4. Les ouvrages techniques en toiture dépassant de la hauteur de l'acrotère ou du faitage ne devront pas se situer en bord de toiture et devront être rassemblés vers le centre de la toiture.
5. Les garde-corps de sécurité non rabattables sont interdits ; la sécurité sera assurée le cas échéant par une ligne de vie, des garde-corps rabattables ou une remontée d'acrotère éventuellement complétée d'une lisse fixe. Les garde-corps de sécurité rabattables doivent être rabattus en dehors des interventions.
6. Les lucarnes doivent être intégrées dans l'alignement du nu de la façade et situées dans le prolongement des travées de baies existantes en façade. Leur hauteur maximale sous linteaux est fixée à 2,20 mètres, et leur largeur cumulée est limitée à 60% de la longueur de la façade.
7. Les dispositifs d'éclairage des combles* doivent être intégrés dans le pan de la toiture et situées dans le prolongement des travées de baies existantes en façade.

4.5 - Clôtures

1. Les clôtures devront concilier pérennité et discrétion tout en s'adaptant à la destination des lieux.
2. Les clôtures* sur voies ou emprises publiques* seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètres maximum de hauteur surmonté d'éléments ajourés, doublées ou non d'une haie. A minima 50% de la clôture, hors mur bahut, devra être ajourée.
3. Les portails devront être traités en cohérence avec la clôture dans laquelle ils s'insèrent.
4. Sur les limites séparatives* la réalisation de clôtures et d'un mur bahut est facultative. Les clôtures en limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.
5. La hauteur totale des clôtures* sur voies ou emprises publiques* et sur limites séparatives* ne peut excéder 1,80 mètres. Cette hauteur est calculée :
 - Côté voie ou emprise publique* : depuis l'altimétrie de la voie ou de l'emprise publique, sauf si le terrain naturel est situé en contrebas,
 - En limite séparative : depuis l'altimétrie du terrain naturel clôturé.
6. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les grillages simple torsion à mailles (uniquement pour les clôtures sur rue pour ces derniers) sont interdits.
7. Des clôtures* pleines et/ou d'une hauteur maximum de 2 mètres pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou aux nuisances apportées par les installations situées à proximité directe (par exemple : équipements d'intérêt collectif et services publics tels que écoles, stades, etc.).
8. L'implantation des clôtures* ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs de clôture* pourra être ramenée à 0,80 mètre afin d'améliorer le triangle de visibilité.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

5.1 - Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Règle d'emprise au sol

1. L'emprise au sol* est définie par les caractéristiques des bandes constructibles et les prospects stipulés dans les dispositions relatives à l'implantation des constructions.

Règle de coefficient de perméabilité

2. Un coefficient de perméabilité de minimum 10% de la surface totale du terrain est instauré. Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.
3. Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra respecter les schémas de principe correspondants
4. Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques à démontrer, en matériaux perméables.

5.2 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.*

1. La surface des espaces verts de pleine terre rapportée à la superficie totale du terrain sera de 10% minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains de moins de 350 mètres carrés et aux équipements publics et d'intérêt collectif.
2. Les dalles des parkings ou équipements enterrés feront l'objet d'un traitement paysager pour lequel l'épaisseur de terre végétale et/ou substrat rapportés sur dalle devra être de 0,80 mètre minimum, dont 0,50 mètre minimum ne dépassant pas l'altitude du terrain naturel avant travaux. Le reste de l'épaisseur sera obtenue par création de merlons permettant la plantation de végétaux.
3. Lorsqu'elles sont végétalisées, les toitures terrasses devront comporter une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 0,30 mètre minimum.
4. Les constructions réalisées en rez-de-chaussée* seront obligatoirement traitées en toitures-terrasses* végétalisées de façon à limiter leur impact visuel.
5. Les marges de recul par rapport à l'alignement* ou aux emprises publiques* seront traitées en espaces verts (hors voirie et chemin d'accès*). Les places de stationnement sont interdites dans ces marges de recul, de même que les bassins de rétention des eaux. Seules sont autorisées les aires de regroupement des conteneurs à ordures ménagères dans l'attente de leur collecte.
6. Un arbre à haute tige pour quatre emplacements de stationnement doit être planté à proximité des aires de stationnement à l'air libre.
7. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche commencée de 100m² d'espaces verts de pleine terre.
8. Les arbres de haute tige plantés devront avoir un diamètre de 16 à 20 cm minimum lors de la plantation et présenter une hauteur minimum de 8 mètres en plein développement.
9. Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue* définis au document graphique.

5.3 - Dispositions appliquées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Toute opération ou construction neuve desservie par le réseau de chaleur existant devra obligatoirement s'y raccorder si la capacité du réseau le permet.
2. Toute opération ou construction neuve, quelle que soit sa destination, dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 2500 m² devra mettre en place l'utilisation de sources d'énergies renouvelables si elle ne se raccorde pas au réseau de chaleur.

ARTICLE 6 : Stationnement

Tout projet devra respecter les dispositions générales n°7, 8 et 9 relatives au stationnement

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Accès

1. L'accès* devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations et/ou de la voie, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions relatives à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Pour tout terrain, un seul accès* automobile est autorisé par voie le desservant. Un autre accès pourra être autorisé sous réserve de ne pas impacter les lignes de transport en commun ni les secteurs piétons et qu'il permette d'assurer la sécurité des usagers. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif, parkings publics compris.
4. Les accès* automobiles doivent disposer d'une plate-forme d'attente, de 5 % de pente maximum sur une longueur minimale de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement* ou de la limite entre le domaine public et la parcelle privée.
5. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.
6. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

7.2 – Voirie externe

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

7.3 - Voie interne

1. Les voies et les espaces de circulation internes doivent avoir des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons, etc.) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés, ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.
2. Ces voies et espaces de circulations internes ne doivent pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique
3. Les voies créées en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) d'opérer aisément un demi-tour.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 - Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.
2. Les forages à usage domestique sont autorisés dans le respect des dispositions du décret n°2008- 652 du 2 juillet 2008.
3. Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie, conformément à l'article L. 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

8.2 - Assainissement

Eaux usées domestiques

1. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement suivant les directives du service gestionnaire, conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.
2. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

Eaux usées autres que domestiques

3. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
4. Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales. Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

8.3 – Eaux pluviales

1. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.
2. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas de réseau séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.
3. En l'absence de tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
4. La condition de raccordement des eaux pluviales au collecteur public est dans tous les cas, limitée à l'excès de ruissellement qui peut être rejeté au réseau public après qu'il ait été mis en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler des apports pluvieux, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur :
 - a. Dans ce cadre, l'infiltration des eaux sera priorisée (puits perdu, tranchées drainantes, etc.) et à étudier systématiquement au travers d'une étude de perméabilité des sols
 - b. Si l'infiltration est limitée et en deçà des débits générés par la parcelle conformément aux calculs détaillés au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire prévoira dans tous les cas un ouvrage infiltrant cette part des eaux de la parcelle ; seul le surplus ne pouvant être infiltré sera raccordé au réseau, en respectant le rejet limité inscrit au zonage ;
 - c. Afin de respecter le débit limité de raccordement au réseau stipulé au zonage des eaux pluviales,

le pétitionnaire pourra, en complément de l'infiltration, avoir recours à des solutions techniques d'étalement des apports pluviaux, en privilégiant les noues. À défaut, il pourra mettre en place un bassin de rétention ;

- d. Dans le cas où le secteur n'est pas équipé d'un réseau public d'eau pluviale, et en respectant les conditions détaillées ci-dessus, le pétitionnaire pourra se raccorder directement au milieu naturel après autorisation des autorités compétentes : les fossés étant soit privés soit communaux, et les cours d'eau étant suivis par l'autorité en charge de la GEMAPI et nécessitant une autorisation ou une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.
5. 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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et, notamment, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur.
6. Les eaux pluviales devront être collectées de façon séparée par rapport aux eaux usées domestiques et industrielles.
7. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, 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, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

8.4 - Collecte des déchets

Dans toute la zone UA exceptée le secteur UAcy :

Pour toutes les constructions comportant plus de deux logements ou plus de 3 chambres d'hébergement les obligations sont les suivantes :

- des locaux de tri et de stockage des déchets dans la construction et intégrés au bâti principal
- Pour les constructions en retrait d'alignement, et sous réserve d'impossibilité technique en lien avec la configuration du tènement, une aire de présentation en bordure de voie publique. Elle devra faire l'objet d'un traitement paysager à part entière, et d'un système empêchant le stationnement.

Dans le secteur UAcy :

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les prescriptions du règlement prescriptif territorial du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés.

8.5 - Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

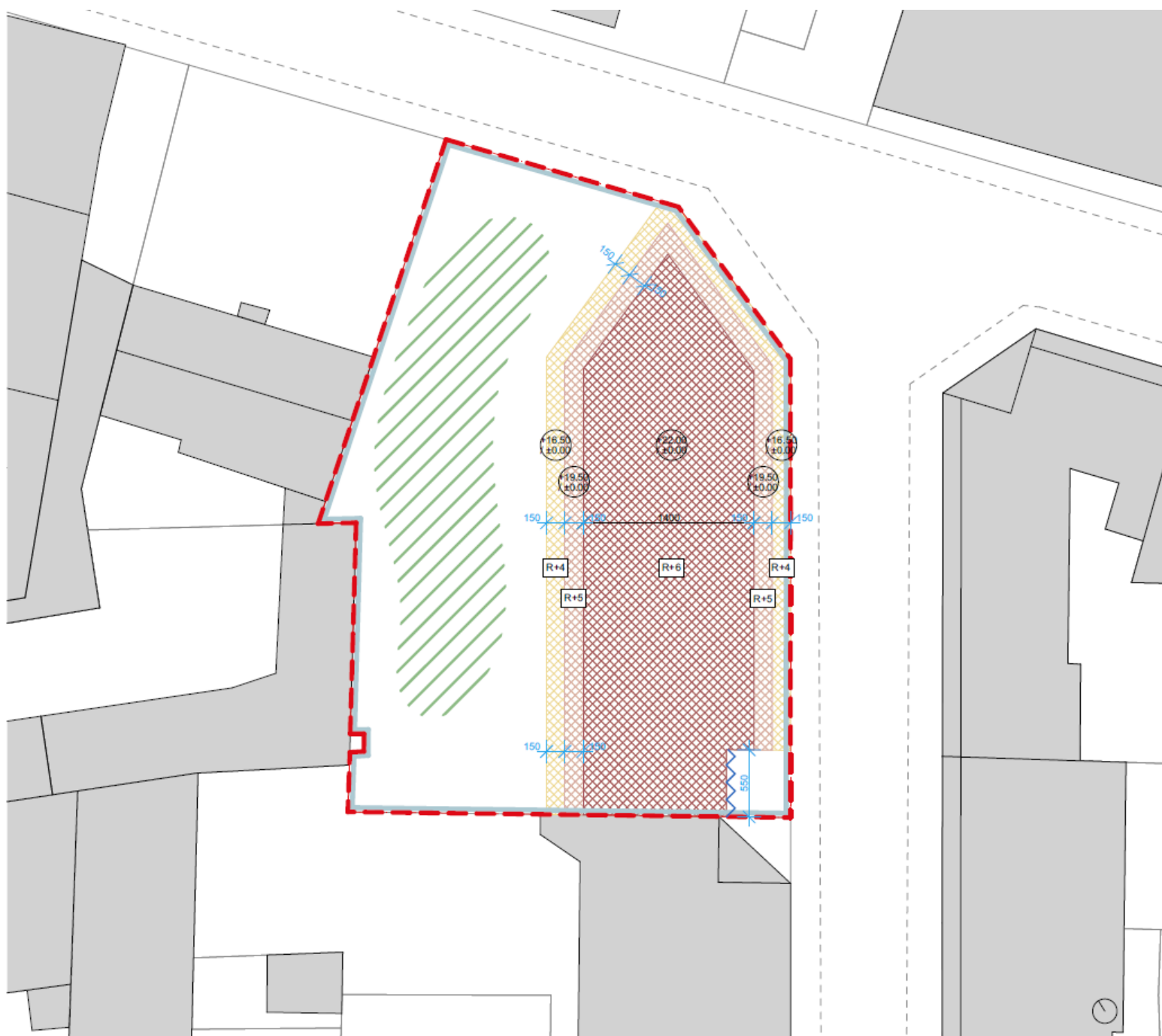
8.6 - Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

1. Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes*, doivent être raccordées aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.
2. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
3. La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites rainées pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

8.7 - Équipements relatifs aux nouvelles technologies

1. Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.
2. L'implantation de panneaux solaires en toiture doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier). Pour les bâtiments protégés au titre du PLU, les capteurs solaires seront intégrés à la couverture.
3. Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence de teinte sombre.
4. Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Plan masse applicable sur l'îlot* dit « Îlot Baud »



Légende :

— Limite du secteur

— Limite de l'emprise constructible = emprise maximale du sous-sol

Volume constructible (hors débords toitures, balcons, édicules techniques et saillies réglementaires)

Espace vert

Retrait volume bâti / mitoyen (cotations minimales)

Volume bâti hors débords toitures et balcons (cotations maximales)

Plafond des constructions sur dalle brute ou égout du toit dans le cas de toitures à pentes (hors acrotères et édicules techniques)

R+6 Nombre de niveaux maximum autorisés

Alignement au mitoyen à respect

Zone UB

UB : zone urbaine de transition

La zone UB correspond à une zone de densité moyenne constituée d'immeubles collectifs et de constructions groupées, ainsi que d'activités compatibles ou complémentaires avec la fonction résidentielle dont il convient de préserver le caractère.

Cette zone assure un rôle de transition paysagère et fonctionnelle autour de la zone UA grâce notamment à une place importante laissée à la pleine terre perméable et plantée.

Décomposition et secteurs

Outre la zone UB proprement dite, le secteur UBi dit « intermédiaire » assure la transition entre la zone UB de moyenne densité et la zone UC à caractère pavillonnaire. Il s'agit d'un secteur dans lequel les hauteurs et les reculs d'implantation sont plus faibles. La production de logements sociaux y est orientée vers l'accession.

Autres caractéristiques

La zone UB comporte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles qui régulent plus finement l'évolution de certains secteurs.

En outre, chaque projet en zone UB doit être compatible avec les OAP thématiques « Energie Climat », « Formes urbaines et patrimoine » et « Trame Verte et Bleue ».

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - Autorisations et interdictions d'ordre générales

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Du respect des autres autorisations sous conditions particulières et autres interdictions précisés à la suite du tableau

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement		(2) (4)	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(3)	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		(4)	
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie		(5)	
	Entrepôt		(5)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

(1) Les constructions de logements, quelle que soit leur superficie, doivent être dotés d'une cave* ou d'un cellier* par logement, compris dans les parties communes si elles existent, d'une surface minimum de 3 m². Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations de constructions existantes antérieurement à l'approbation du présent PLU. Toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

(2) Les établissements d'hébergement pourront être autorisés lorsqu'une étude spécifique en démontrera la pertinence en un lieu précis. Ils devront être dotés, pour 3 chambres, d'une cave* ou cellier*, compris dans les parties communes, d'une surface minimum de 3 m².

(3) Les constructions nouvelles destinées au commerce et à l'artisanat sont autorisées dans les orientations d'aménagement et de programmation, uniquement lorsqu'elles le précisent. L'extension des constructions existantes destinées à l'artisanat ou au commerce dans l'ensemble de la zone est autorisée sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine
- Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens.

(4) Le changement de destination d'un établissement à sous-destination d'hébergement ou d'hôtels vers toute autre destination ou sous destination est interdit.

(5) L'extension rénovation des constructions existantes destinées à l'industrie ou à destination exclusive d'entrepôts ou d'ICPE pourra être autorisée à conditions que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger résultant de constructions ou installations existantes. En aucun cas les modifications ne devront conduire à un changement de classe du type d'activité exercée dans l'établissement, si ce changement se traduit par une augmentation des nuisances.

1.2 - Autres autorisations sous conditions particulières :

1. Le stationnement de caravanes et les constructions légères, transportables et sans fondation à condition qu'elles soient liées à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, à des bâtiments publics, ou lorsqu'il s'agit d'abris de jardin.
2. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone et dans la limite d'une hauteur maximale de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux et sans modification de l'altimétrie du terrain naturel en limite séparative, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière.
3. Les constructions légères liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'agriculture urbaine, à condition qu'elles participent au bon fonctionnement des sols et du cycle de l'eau.

1.3 - Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone UB :

1. L'ouverture et l'exploitation des carrières
2. La création d'activités relevant de la législation sur les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier
3. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa 1 de l'article 1.2 ci-dessus.
4. Les alignements de plus de deux garages sur rue intégrés ou non dans le bâtiment sur une même unité foncière.
5. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
6. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air, à l'exception de ceux liés aux équipements collectifs et d'intérêts publics*.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 - Création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale

En zone UB – pour les opérations à partir de 800m² de Surface de Plancher* d’habitation :

Dans l'ensemble de la zone tout programme de logements*, dont la surface de plancher* de logement est égale ou supérieure à 800m², devra respecter les règles suivantes :

- Affecter aux logements locatifs sociaux au moins 25 % de la surface de plancher* destinée au logement.
 - o Cette disposition ne s’applique pas aux opérations réalisées comportant au moins 75 % de logements en Bail Réel et Solidaire et / ou PSLA.
 - o Cette disposition ne s’applique pas dans le périmètre de la zone éligible à la TVA à taux réduit.
 - o Lorsque l'opération projetée est située au sein ou en continuité immédiate d'un îlot* comportant déjà une forte proportion de logements locatifs sociaux supérieure ou égale à 35 %, celle-ci pourra être exemptée de ces obligations.
- Affecter aux logements en accession sociale* au moins 30 % de la surface de plancher* destinée au logement. Cette disposition ne s’applique pas pour les opérations composées à 100% de logements locatifs sociaux.
- Dans le périmètre de la zone périphérique éligible à la TVA à taux réduit pour les opérations d’accession autour des quartiers faisant l'objet d'une convention passée avec l'ANRU, au moins 33% des logements devront être réalisés dans le cadre d’opérations d’accession à la propriété à TVA à taux réduit.

Ces obligations concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination*.

Dans le secteur UBi – pour les opérations à partir de 800m² de Surface de Plancher :

Dans l'ensemble de la zone tout programme de logement*, dont la surface de plancher* de logement est égale ou supérieure à 800m², devra respecter les règles suivantes :

- Affecter aux logements en accession sociale* au moins 30 % de la surface de plancher* destinée au logement.
- Dans le périmètre de la zone périphérique éligible à la TVA à taux réduit pour les opérations d’accession autour des quartiers faisant l'objet d'une convention passée avec l'ANRU, au moins 33% des logements devront être réalisés dans le cadre d’opérations d’accession à la propriété à TVA à taux réduit.

2.2 - Taille des logements

Les opérations dont la surface de plancher de logement est égale ou supérieure à 800 m² devront comporter au minimum :

- 40% de T3 d’une surface de plancher minimum de 63 m²
- 25% de T4, et plus, d’une surface de plancher minimum de 80 m²
- un logement T5 ou plus d’une surface de plancher minimum de 95 m²

Si l’application de ces pourcentages conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi à l’entier supérieur.

Ces dispositions relatives à la taille des logements ne s’appliquent pas aux opérations d’hébergement.

Les opérations composées entièrement de logements en accession sociale* sont exemptés de l’obligation de comporter des logements T4 et plus.

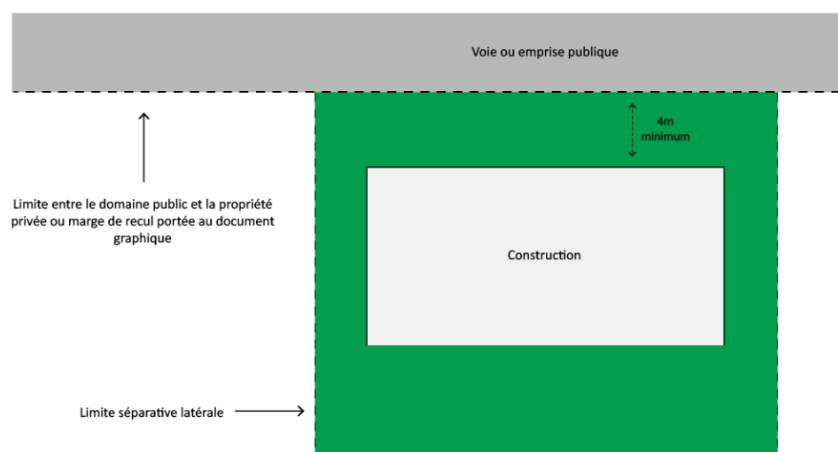
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées (ouvertes à la circulation générale) et aux emprises publiques

Règle générale

1. Sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), les constructions doivent être implantées selon un recul planté de 4 mètres minimum par rapport à la limite de fait de la voie, compté en tout point de l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.



2. L'alinéa 1 de l'article 3.1 ci-dessus s'applique aux constructions réalisées en sous-sol, aux rampes d'accès aux garages souterrains et aux bassins de rétention. Il ne s'applique pas aux murs de soutènement.

Dispositions particulières

3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement* ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement* actuel ou projeté des voies et emprises publiques* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
4. Les marges de recul portées au plan pourront être réduites :
 - Pour les constructions précaires et démontables, type verrière, liées aux commerces de bouches telles que : bar, restaurant,
 - Pour les rampes d'accès aux équipements d'intérêt collectif et services publics destinées aux personnes à mobilité réduite ; à condition que la circulation et la sécurité des piétons reste assurée,
 - Pour les éléments de décors architecturaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas de 0,40 mètres de la façade des constructions,
 - Pour les débords de toitures et casquettes jusqu'à 1,20 mètres,
 - Pour les plateformes d'attente imposées par l'alinéa 4 de l'article 7.1 relatif aux accès ci-dessous,
5. Les auvents de protection sur les entrées d'immeubles pourront être autorisés sous réserve des règlements de voirie.
6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront surplomber les voies, emprises publiques et marges de recul sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation.
7. Des dispositions autres que celles définies précédemment peuvent être autorisées pour les constructions annexes*, sous réserve d'une justification d'intégration au site.

3.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

1. En zone UB proprement dite, hors OAP sectorielles, les constructions sont implantées à une distance minimum de 6 mètres, comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative*.
2. En Zone UBi et dans les OAP sectorielles, les constructions sont implantées à une distance minimum de 4 mètres, comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative* latérale ou de fond.
3. Pour l'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions existantes, légalement édifiées et achevées antérieurement à l'approbation du présent PLU, dont la distance par rapport aux limites séparatives* serait inférieure à 6 mètres, une implantation en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux dites limites séparatives* est autorisée.

Dispositions particulières

4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.
5. L'implantation sur les limites séparatives peut être autorisée :
 - Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment voisin. Dans ce cas, la construction nouvellement édifiée ne pourra le dépasser et devra assurer un raccordement cohérent des volumes.
 - Les constructions annexes* pourront s'implanter librement. Toutefois, la longueur cumulée de toutes les annexes implantées sur une limite séparative ne pourra dépasser 6 mètres.
6. Les sorties ou bouches de ventilations, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 0,60 mètre le sol existant avant travaux ainsi que les murs de soutènement ne sont pas soumis à des règles particulières d'implantation.
7. Les stationnements non couverts et les rampes d'accès non inclus dans le volume de la construction principale devront s'implanter à une distance de 1,50 mètres minimum par rapport aux limites séparatives*. Cette marge de recul devra être plantée d'une haie.
8. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.
9. Les piscines seront implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives* de propriétés.

3.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règle générale

1. Lorsque les constructions ne sont pas accolées, la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions doit être supérieure ou égale à 8 mètres.

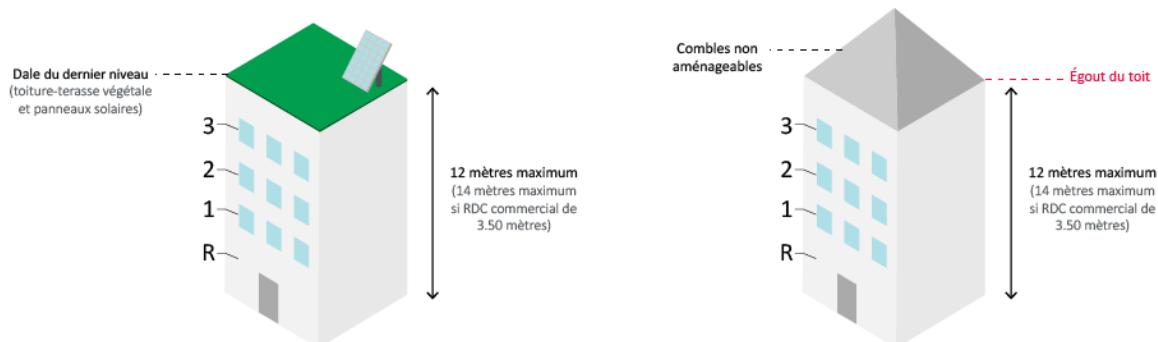
Dispositions particulières

2. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.
3. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :
 - Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés.
 - Entre une construction annexe* et une construction principale ou entre annexes*
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

3.4 - Hauteur des constructions

Hauteur maximale

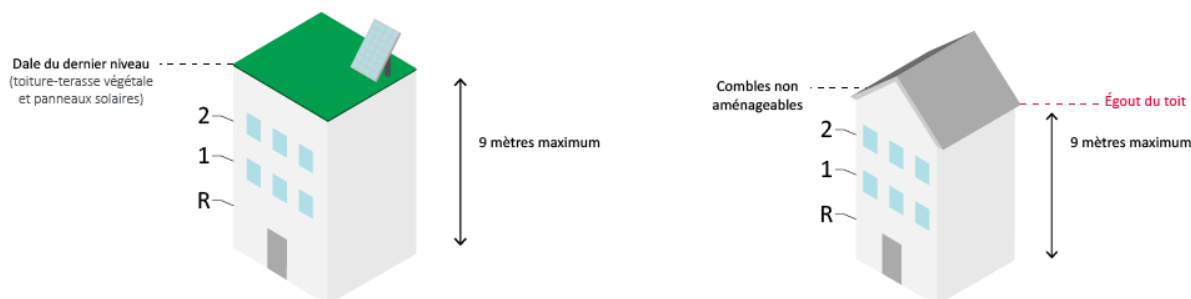
1. La hauteur est calculée entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit* ou la dalle du dernier niveau* en cas de toiture-terrasse*. La hauteur de l'acrotère* ne pourra pas être supérieure à 1,50 mètres au-dessus de la hauteur fixée à l'alinéa 2 du présent article relatif à la hauteur maximale des constructions. En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit* ou à la dalle du dernier niveau* en cas de toiture-terrasse*.



3. La hauteur des constructions annexes* est limitée à 3,50 mètres en tout point.

Dispositions applicables au secteur UBi

4. Dans le secteur UBi, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit* ou à la dalle du dernier niveau* en cas de toiture-terrasse*.



Dispositions particulières

5. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, édicules d'ascenseur et d'escalier, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps techniques, installations de radiotéléphonie mobile, dispositifs d'éclairage des combles*, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve qu'ils ne dépassent pas le point le plus haut de l'acrotère et que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
6. Il n'est pas possible de créer des logements au-dessus de la hauteur maximale autorisée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions existantes antérieurement à l'approbation du présent PLU.
7. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
8. La pente des talus est limitée à 45° en déblai et à 30° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.
9. Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment voisin. La construction nouvellement édifiée ne pourra le dépasser et devra assurer un raccordement cohérent des volumes.

Dispositions particulières dans les OAP sectorielles :

12. La règle générale relative à la hauteur des constructions ci-dessus ne s'applique pas dans les secteurs où des OAP sectorielles ont été établis. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions devra respecter les dispositions indiquées dans l'OAP correspondante tout en prenant en compte les dispositions particulières relatives à la hauteur des constructions ci-dessus, lorsqu'elles s'appliquent.

Dans la zone UB, des OAP sectorielles s'appliquent aux secteurs suivants, indiqués au règlement graphique:

- Rue du Saget – Rue Massenet
- Route de Bonneville
- Supermarché Avenue Florissant
- Supermarché Rue du Vernand

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Règle générale

1. Les constructions et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants et doivent participer au renouvellement du paysage urbain.
2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
3. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs extérieurs servant au chauffage ou à la climatisation de locaux ainsi que ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent se positionner en toiture. Ils peuvent être admis en façade sous réserve de s'intégrer avec discrétion à l'architecture des constructions

4.2 - Matériaux et couleurs

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et de réduire les incidences de leur vieillissement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits et la tôle brute sont interdits (NB : la tôle galvanisée est autorisée).

4.3 - Façades et saillies

1. Les écoulements d'eau doivent être canalisés le long d'un mur de façade, respecter les lignes de compositions architecturales et présenter une unité de matériau. Les barbacanes en saillie sont interdites, les dispositifs de trop-plein doivent être traités architecturalement avec discrétion.
2. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires sont interdits.
3. La fermeture de loggias et de balcons des constructions existantes est autorisée, sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné.
4. S'il est nécessaire de les positionner en façade, les systèmes de ventilation, climatiseur et autres chauffages réversibles devront s'intégrer de manière discrète dans les lignes de composition de la façade.
5. S'il est nécessaire de les positionner en façade, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent. Sur les constructions existantes, ces dits dispositifs sont autorisés sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné.
6. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies* ne peut être implanté en saillie par rapport au nu de la façade.

4.4 - Toitures

1. Les toitures-terrasses sont autorisées. Les toitures-terrasses de plus de 25m² doivent obligatoirement être végétalisées selon les dispositions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions et/ou comporter des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc...).

2. Au-dessus de la hauteur maximale définie aux alinéas 2 et 4 de l'article 3.4 ci-dessus, La pente des toitures est limitée à 45 % maximum. Pour les équipements publics, installations publiques et d'intérêt collectif la pente des toitures n'est pas limitée.
3. Les ouvrages réalisés en saillie de toitures doivent être traités architecturalement.
4. Les ouvrages techniques en toiture dépassant de la hauteur de l'acrotère ou du faitage ne devront pas se situer en bord de toiture et devront être rassemblés vers le centre de la toiture.
5. Les garde-corps de sécurité non rabattables sont interdits ; la sécurité sera assurée le cas échéant par une ligne de vie, des garde-corps rabattables ou une remontée d'acrotère éventuellement complétée d'une lisse fixe. Les garde-corps de sécurité rabattables doivent être rabattus en dehors des interventions.
6. Les lucarnes doivent être intégrées dans l'alignement du nu de la façade et situées dans le prolongement des travées de baies existantes en façade. Leur hauteur maximale sous linteaux est fixée à 2,20 mètres, et leur largeur cumulée est limitée à 60% de la longueur de la façade.
7. Les dispositifs d'éclairage des combles* doivent être intégrés dans le pan de la toiture et situées dans le prolongement des travées de baies existantes en façade.

4.5 - Clôtures

1. Les clôtures devront concilier pérennité et discrétion tout en s'adaptant à la destination des lieux.
2. Les clôtures* sur voies ou emprises publiques* seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètres maximum de hauteur surmonté d'éléments ajourés, doublées ou non d'une haie. A minima 50% de la clôture, hors mur bahut, devra être ajourée.
3. Les portails devront être traités en cohérence avec la clôture dans laquelle ils s'insèrent.
4. Sur les limites séparatives* la réalisation de clôtures et d'un mur bahut est facultative. Les clôtures en limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.
5. La hauteur totale des clôtures* sur voies ou emprises publiques* et sur limites séparatives* ne peut excéder 1,80 mètres. Cette hauteur est calculée :
 - Côté voie ou emprise publique* : depuis l'altimétrie de la voie ou de l'emprise publique, sauf si le terrain naturel est situé en contrebas,
 - En limite séparative : depuis l'altimétrie du terrain naturel clôturé.
6. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les grillages simple torsion à mailles (uniquement pour les clôtures sur rue pour ces derniers) sont interdits.
7. Des clôtures* pleines et/ou d'une hauteur maximum de 2 mètres pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou aux nuisances apportées par les installations situées à proximité directe (par exemple : équipements d'intérêt collectif et services publics tels que écoles, stades, etc.).
8. L'implantation des clôtures* ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs de clôture* pourra être ramenée à 0,80 mètre afin d'améliorer le triangle de visibilité.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

5.1 - Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Règle d'emprise au sol

1. Le maximum d'emprise au sol* des constructions ne pourra dépasser 30% de la superficie totale du terrain (CES = 0,30).
2. Le maximum d'emprise au sous-sol* des constructions ne pourra dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

Règle de coefficient de perméabilité

3. Un coefficient de perméabilité* de minimum 50% de la surface totale du terrain est instauré. Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.
4. Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques à démontrer, en matériaux perméables.

Disposition spécifiques

5. Les alinéas 1 à 3 du présent article 5.1 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que dans les OAP sectorielles qui spécifient un coefficient particulier.

Dans la zone UB, des OAP sectorielles spécifiant un coefficient d'emprise au sol particulier s'appliquent aux secteurs suivants :

- Supermarché sur Vernand
- Supermarché Avenue Florissant

5.2 - Espace libre et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.*

1. La surface des espaces verts de pleine terre* rapportée à la superficie totale du terrain sera de 50% minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que dans les OAP sectorielles qui spécifient un coefficient particulier.

Dans la zone UB, des OAP sectorielles spécifiant un coefficient d'espaces verts de pleine terre particulier s'appliquent aux secteurs suivants :

- Supermarché sur Vernand
- Supermarché Avenue Florissant

2. Les dalles des parkings ou équipements enterrés feront l'objet d'un traitement paysager pour lequel l'épaisseur de terre végétale et/ou substrat rapportés sur dalle devra être de 0,80 mètre minimum, dont 0,50 mètre minimum ne dépassant pas l'altitude du terrain naturel avant travaux. Le reste de l'épaisseur sera obtenue par création de merlons permettant la plantation de végétaux.
3. Lorsqu'elles sont végétalisées, les toitures terrasses devront comporter une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 0,30 mètre minimum.
4. Les marges de recul par rapport à l'alignement* ou aux emprises publiques* seront traitées en espaces verts (hors voirie et chemin d'accès*). Les places de stationnement sont interdites dans ces marges de recul. Seules sont autorisées les aires de regroupement des conteneurs à ordures ménagères dans l'attente de leur collecte.
5. Un arbre à haute tige pour quatre emplacements de stationnement doit être planté à proximité des aires de stationnement à l'air libre.
6. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche commencée de 100m² d'espaces verts de pleine terre.
7. Les arbres de haute tige plantés devront avoir un diamètre de 16 à 20 cm minimum lors de la plantation et présenter une hauteur minimum de 8 mètres en plein développement.

8. Les haies devront être traitées en diversifiant les essences et en privilégiant les essences locales, non invasives.
9. Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue* définis au document graphique.

5.3 - Dispositions appliquées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Toute opération ou construction neuve desservie par le réseau de chaleur existant devra obligatoirement s'y raccorder si la capacité du réseau le permet.
2. Toute opération ou construction neuve, quelle que soit sa destination, dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 2500 m² devra mettre en place l'utilisation de sources d'énergies renouvelables si elle ne se raccorde pas au réseau de chaleur.

Article 6 : Stationnement

Tout projet devra respecter les dispositions générales n°7, 8 et 9 relatives au stationnement

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Accès

1. L'accès* devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations et/ou de la voie, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions relatives à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Pour tout terrain, un seul accès* automobile est autorisé par voie le desservant. Un autre accès pourra être autorisé sous réserve de ne pas impacter les lignes de transport en commun ni les secteurs piétons et qu'il permette d'assurer la sécurité des usagers. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif, parkings publics compris.
4. Les accès* automobiles doivent disposer d'une plateforme d'attente, de 5 % de pente maximum sur une longueur minimale de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement* ou de la limite entre le domaine public et la parcelle privée.
5. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.
6. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

7.2 – Voirie externe

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

7.3 - Voie interne

1. Les voies et les espaces de circulation internes doivent avoir des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons, etc.) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés, ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.
2. Ces voies et espaces de circulations internes ne doivent pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique
3. Les voies créées en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) d'opérer aisément un demi-tour.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.
2. Les forages à usage domestique sont autorisés dans le respect des dispositions du décret n°2008- 652 du 2 juillet 2008.
3. Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie, conformément à l'article L. 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales)

8.2 – Assainissement

Eaux usées domestiques

1. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement suivant les directives du service gestionnaire, conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.
2. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

Eaux usées autres que domestiques

3. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
4. Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales. Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

8.3 – Eaux pluviales

1. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.
2. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas de réseau séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.
3. En l'absence de tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
4. La condition de raccordement des eaux pluviales au collecteur public est dans tous les cas, limitée à l'excès de ruissellement qui peut être rejeté au réseau public après qu'il ait été mis en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler des apports pluvieux, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur :
 - a. Dans ce cadre, l'infiltration des eaux sera priorisée (puits perdu, tranchées drainantes, etc.) et à étudier systématiquement au travers d'une étude de perméabilité des sols
 - b. Si l'infiltration est limitée et en deçà des débits générés par la parcelle conformément aux calculs détaillés au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire prévoira dans tous les cas un ouvrage infiltrant cette part des eaux de la parcelle ; seul le surplus ne pouvant être infiltré sera raccordé au réseau, en respectant le rejet limité inscrit au zonage ;
 - c. Afin de respecter le débit limité de raccordement au réseau stipulé au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire pourra, en complément de l'infiltration, avoir recours à des solutions techniques d'étalement des apports pluviaux, en privilégiant les noues. À défaut, il pourra mettre en place un bassin de rétention ;

- d. Dans le cas où le secteur n'est pas équipé d'un réseau public d'eau pluviale, et en respectant les conditions détaillées ci-dessus, le pétitionnaire pourra se raccorder directement au milieu naturel après autorisation des autorités compétentes : les fossés étant soit privés soit communaux, et les cours d'eau étant suivis par l'autorité en charge de la GEMAPI et nécessitant une autorisation ou une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.
5. 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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et, notamment, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur.
6. Les eaux pluviales devront être collectées de façon séparée par rapport aux eaux usées domestiques et industrielles.
7. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, 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, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

8.4 – Collecte des déchets

Pour toutes les constructions comportant plus de deux logements ou plus de 3 chambres d'hébergement les obligations sont les suivantes :

- des locaux de tri et de stockage des déchets dans la construction et intégrés au bâti principal
- Sous réserve d'impossibilité technique en lien avec la configuration du tènement, une aire de présentation en bordure de voie publique. Elle devra faire l'objet d'un traitement paysager à part entière, et d'un système empêchant le stationnement.
- Un bac de compostage extérieur. Il devra faire l'objet d'un traitement paysager.

8.5 – Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

8.6 – Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

1. Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes*, doivent être raccordées aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.
2. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
3. La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites rainées pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

8.7 – Équipements relatifs aux nouvelles technologies

1. Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.
2. L'implantation de panneaux solaires en toiture doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier). Pour les bâtiments protégés au titre du PLU, les capteurs solaires seront intégrés à la couverture.
3. Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence de teinte sombre.
4. Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Zone UC

UC : zone urbaine pavillonnaire

La zone UC correspond à une zone de faible densité comprenant des secteurs d'habitat pavillonnaire, présentant une certaine homogénéité bâtie et une réelle qualité architecturale. Ils contribuent, en même temps, à une offre de logements diversifiée et à une perception de la nature en ville grâce à l'espace laissé aux jardins.

L'objectif du règlement de la zone est donc de préserver le caractère du tissu bâti et des jardins existant, tout en permettant une évolution du parcellaire autorisant de nouvelles constructions s'insérant harmonieusement dans leur environnement sans rupture de gabarits notamment et sans compromettre le rôle écologique et hydrologique des jardins.

Chaque projet en zone UC doit être compatible avec les OAP thématiques « Energie Climat », « Formes urbaines et patrimoine » et « Trame Verte et Bleue »

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1- Autorisations et interdictions d'ordre général

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- *Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,*
- *Du respect des autres autorisations sous conditions particulières et autres interdictions précisés à la suite du tableau*

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

(1) Les constructions de logements, quelle que soit leur superficie, doivent être dotés d'une cave* ou d'un cellier* par logement, compris dans les parties communes si elles existent, d'une surface minimum de 3 m². Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations de constructions existantes antérieurement à l'approbation du présent PLU. Toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

(2) L'extension ou la rénovation des constructions existantes destinées à l'artisanat ou au commerce de détail est autorisée dans l'ensemble de la zone, sous réserve que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger résultant de constructions ou installations existantes.

En aucun cas les modifications ne devront conduire à un changement de classe du type d'activité exercée dans l'établissement, si ce changement se traduit par une augmentation des nuisances.

1.2 – Autres autorisations sous conditions particulières :

1. Le stationnement de caravanes et les constructions légères, transportables et sans fondation à condition qu'elles soient liées à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, à des bâtiments publics, ou lorsqu'il s'agit d'abris de jardin.
2. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone et dans la limite d'une hauteur maximale de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux et sans modification de l'altimétrie du terrain naturel en limite séparative, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière.
3. Les constructions légères liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'agriculture urbaine, à condition qu'elles participent au bon fonctionnement des sols et du cycle de l'eau.

1.3 – Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone UC :

1. L'ouverture et l'exploitation des carrières
2. La création d'activités relevant de la législation sur les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier
3. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa 1 de l'article 1.2 ci-dessus.
4. Les alignements de plus de deux garages sur rue intégrés ou non dans le bâtiment sur une même unité foncière.
5. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
6. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air, à l'exception de ceux liés aux équipements collectifs et d'intérêts publics*.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 – Création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale

Dans l'ensemble de la zone tout programme de de logements*, dont la surface de plancher* de logement est égale ou supérieure à 500 m², devra respecter les règles suivantes :

- Affecter aux logements locatifs sociaux au moins 25 % de la surface de plancher* destinée au logement.
 - o Cette disposition ne s'applique pas aux opérations réalisées comportant au moins 75 % de logements en Bail Réel et Solidaire et / ou PSLA.
 - o Cette disposition ne s'applique pas dans le périmètre de la zone éligible à la TVA à taux réduit.
 - o Lorsque l'opération projetée est située au sein ou en continuité immédiate d'un îlot* comportant déjà une forte proportion de logements locatifs sociaux supérieure ou égale à 35 %, celle-ci pourra être exemptée de ces obligations.
- Affecter aux logements en accession sociale* au moins 30 % de la surface de plancher* destinée au logement. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations composées à 100% de logements locatifs sociaux.
- Dans le périmètre de la zone périphérique éligible à la TVA à taux réduit pour les opérations d'accession autour des quartiers faisant l'objet d'une convention passée avec l'ANRU, au moins 33% des logements devront être réalisés dans le cadre d'opérations d'accession à la propriété à TVA à taux réduit.

Ces obligations concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination*

2.2 – Taille des logements

Les opérations dont la surface de plancher de logement est égale ou supérieure à 500 m² devront comporter au minimum :

- 40% de T3 d'une surface de plancher minimum de 63 m²
- 25% de T4, et plus, d'une surface de plancher minimum de 80 m²
- un logement T5 ou plus d'une surface de plancher minimum de 95 m²

Si l'application de ces pourcentages conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi à l'entier supérieur

Ces dispositions relatives à la taille des logements ne s'appliquent pas aux opérations d'hébergement.

Les opérations composées entièrement de logements en accession sociale* sont exemptés de l'obligation de comporter des logements T4 et plus.

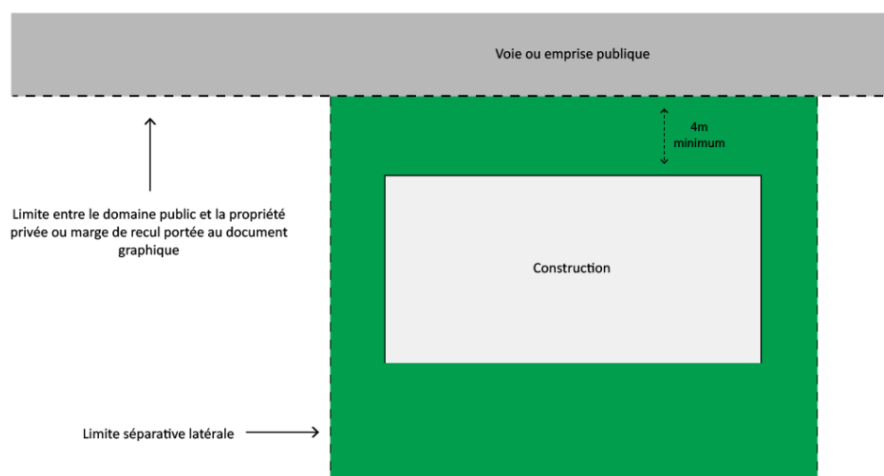
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées (ouvertes à la circulation générale) et aux emprises publiques

Règle générale

1. Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.



2. L'alinéa 1 de l'article 3.1 ci-dessus s'applique aux constructions réalisées en sous-sol et aux rampes d'accès aux garages souterrains et aux bassins de rétention. Il ne s'applique pas aux murs de soutènement.

Dispositions particulières

3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement* ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement* actuel ou projeté des voies et emprises publiques* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
4. Les marges de recul portées au plan pourront être réduites :
 - Pour les constructions précaires et démontables, type verrière, liées aux commerces de bouches telles que : bar, restaurant,
 - Pour les rampes d'accès aux équipements d'intérêt collectif et services publics destinées aux personnes à mobilité réduite ; à condition que la circulation et la sécurité des piétons reste assurée,
 - Pour les éléments de décors architecturaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas de 0,40 mètres de la façade des constructions,
 - Pour les débords de toitures et casquettes jusqu'à 1,20 mètres,
 - Pour les plateformes d'attente imposées par l'alinéa 4 de l'article 7.1 relatif aux accès ci-dessous,
5. Les auvents de protection sur les entrées d'immeubles pourront être autorisés sous réserve des règlements de voirie.
6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront surplomber les voies, emprises publiques et marges de recul sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation.
7. Des dispositions autres que celles définies précédemment peuvent être autorisées pour les constructions annexes*, sous réserve d'une justification d'intégration au site.

3.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

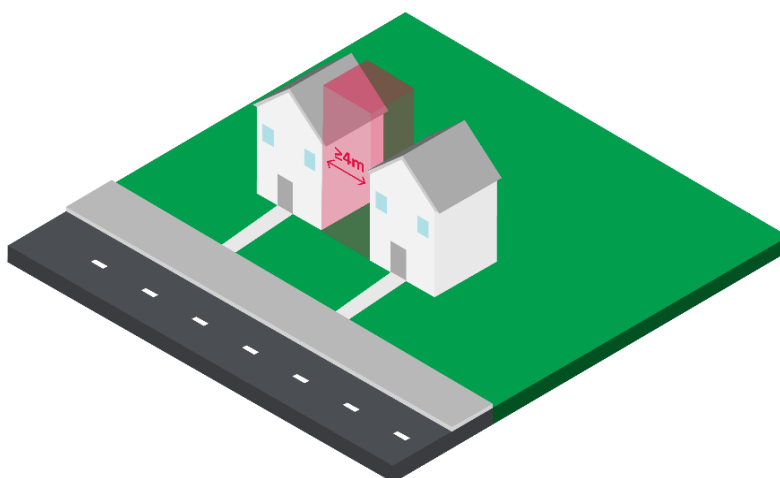
1. L'implantation d'une construction en limite séparative est autorisée sur une des limites en respectant une hauteur maximale de 4 mètres et une longueur maximale de 8 mètres pour la façade de la construction implantée en limite.
2. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions sont implantées à une distance minimum de 4 mètres, comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative*. En cas de façade aveugle, cette distance pourra être réduite à 3 mètres.

Dispositions particulières

4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.
5. L'implantation sur limites séparatives* peut être autorisée :
 - Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment voisin, dans ce cas, la construction ne peut le dépasser et devra assurer un raccordement cohérent des volumes.
 - Pour les constructions annexes* rattachées ou non au bâtiment principal à condition d'être implantées sur deux limites maximum et que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres et sous réserve que leur longueur cumulée sur la limite séparative concernée n'excède pas 6 mètres et leur largeur cumulée n'excède pas 4 mètres.
6. Les sorties ou bouches de ventilations, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 0,60 mètre le sol existant avant travaux ainsi que les murs de soutènement ne sont pas soumis à des règles particulières d'implantation.
7. Les stationnements non couverts et les rampes d'accès non inclus dans le volume de la construction principale devront s'implanter à une distance de 1,50 mètres minimum par rapport aux limites séparatives*. Cette marge de recul devra être plantée d'une haie.
8. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.
9. Les piscines seront implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives* de propriétés.

3.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Lorsque les constructions ne sont pas accolées, la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions doit être supérieure ou égale à 4 mètres.



2. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.

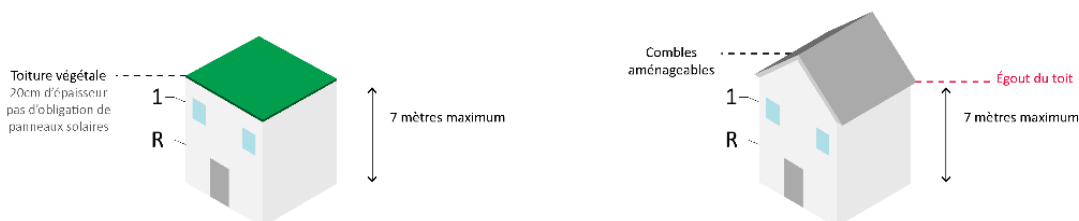
3. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés.
- Entre une construction annexe* et une construction principale ou entre annexes*.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

3.4 – Hauteur des constructions

Hauteur maximale

1. La hauteur est calculée entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit* ou la dalle du dernier niveau* en cas de toiture-terrasse*. La hauteur de l'acrotère* ne pourra pas être supérieure à 1,50 mètres au-dessus de la hauteur fixée à l'alinéa 2 du présent article relatif à la hauteur maximale des constructions. En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit* ou à la dalle du dernier niveau* en cas de toiture-terrasse*.



3. La hauteur des constructions annexes* est limitée à 3,50 mètres en tout point.

Dispositions particulières

4. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, édicules d'ascenseur et d'escalier, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps techniques, installations de radiotéléphonie mobile, dispositifs d'éclairage des combles*, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve qu'ils ne dépassent pas le point le plus haut de l'acrotère et que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
5. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
6. La pente des talus est limitée à 45° en déblai et à 30° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.
7. Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment voisin. La construction nouvellement édifiée ne pourra le dépasser et devra assurer un raccordement cohérent des volumes.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 – Règle générale

1. Les constructions et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants et doivent participer au renouvellement du paysage urbain.
2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
3. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs extérieurs servant au chauffage ou à la climatisation de locaux ainsi que ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent se positionner en toiture. Ils peuvent être admis en façade sous réserve de s'intégrer avec discrétion à l'architecture des constructions.

4.2 – Matériaux et couleurs

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et de réduire les incidences de leur vieillissement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits et la tôle brute sont interdits (NB : la tôle galvanisée est autorisée).

4.3 – Façades et saillies

1. Les écoulements d'eau doivent être canalisés le long d'un mur de façade, respecter les lignes de compositions architecturales et présenter une unité de matériau. Les barbacanes en saillie sont interdites, les dispositifs de trop-plein doivent être traités architecturalement avec discrétion.
2. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires sont interdits.
3. La fermeture de loggias et de balcons des constructions existantes est autorisée, sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné.
4. S'il est nécessaire de les positionner en façade, les systèmes de ventilation, climatiseur et autres chauffages réversibles devront s'intégrer de manière discrète dans les lignes de composition de la façade.
5. S'il est nécessaire de les positionner en façade, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent. Sur les constructions existantes, ces dits dispositifs sont autorisés sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné.
6. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies* ne peut être implanté en saillie par rapport au nu de la façade.

4.4 – Toitures

1. Les toitures-terrasses sont autorisées. Les toitures-terrasses de plus de 25m² doivent obligatoirement être végétalisées selon les dispositions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions et/ou comporter des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc...).
2. Au-dessus de la hauteur maximale définie à l'alinéa 2 de l'article 3.4 ci-dessus, La pente des toitures est limitée à 45 % maximum. Pour les équipements publics, installations publiques et d'intérêt collectif la pente des toitures n'est pas limitée.
3. Les ouvrages réalisés en saillie de toitures doivent être traités architecturalement.
4. Les ouvrages techniques en toiture dépassant de la hauteur de l'acrotère ou du faitage ne devront pas se situer en bord de toiture et devront être rassemblés vers le centre de la toiture.
5. Les garde-corps de sécurité non rabattables sont interdits ; la sécurité sera assurée le cas échéant par une ligne de vie, des garde-corps rabattables ou une remontée d'acrotère éventuellement complétée d'une

lisse fixe. Les garde-corps de sécurité rabattables doivent être rabattus en dehors des interventions.

6. Les lucarnes doivent être intégrées dans l'alignement du nu de la façade et situées dans le prolongement des travées de baies existantes en façade. Leur hauteur maximale sous linteaux est fixée à 2,20 mètres, et leur largeur cumulée est limitée à 60% de la longueur de la façade.
7. Les dispositifs d'éclairage des combles* doivent être intégrés dans le pan de la toiture et situées dans le prolongement des travées de baies existantes en façade.

4.5 – Clôtures

1. Les clôtures devront concilier pérennité et discrétion tout en s'adaptant à la destination des lieux.
2. Les clôtures* sur voies ou emprises publiques* seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètres maximum de hauteur surmonté d'éléments ajourés, doublées ou non d'une haie. A minima 50% de la clôture, hors mur bahut, devra être ajourée.
3. Les portails devront être traités en cohérence avec la clôture dans laquelle ils s'insèrent.
4. Sur les limites séparatives* la réalisation de clôtures et d'un mur bahut est facultative. Les clôtures en limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.
5. La hauteur totale des clôtures* sur voies ou emprises publiques* et sur limites séparatives* ne peut excéder 1,80 mètres. Cette hauteur est calculée :
 - Côté voie ou emprise publique* : depuis l'altimétrie de la voie ou de l'emprise publique, sauf si le terrain naturel est situé en contrebas,
 - En limite séparative : depuis l'altimétrie du terrain naturel clôturé.
6. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les grillages simple torsion à mailles (uniquement pour les clôtures sur rue pour ces derniers) sont interdits.
7. Des clôtures* pleines et/ou d'une hauteur maximum de 2 mètres pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou aux nuisances apportées par les installations situées à proximité directe (par exemple : équipements d'intérêt collectif et services publics tels que écoles, stades, etc.).
8. L'implantation des clôtures* ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs de clôture* pourra être ramenée à 0,80 mètre afin d'améliorer le triangle de visibilité.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 – Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Règle d'emprise au sol

1. Le maximum d'emprise au sol* des constructions ne pourra dépasser 25% de la superficie totale du terrain (CES* = 0,25).
2. Le maximum d'emprise au sous-sol* des constructions ne pourra dépasser 30% de la superficie totale du terrain.

Règle de coefficient de perméabilité

3. Un coefficient de perméabilité de minimum 60% de la surface totale du terrain est instauré. Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

4. Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques à démontrer, en matériaux perméables.

Disposition spécifiques

5. Les alinéas 1 à 3 du présent article 5.1 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2 – Espace libre et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.*

1. La surface des espaces verts de pleine terre rapportée à la superficie totale du terrain sera de 50% minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.
2. Les dalles des parkings ou équipements enterrés feront l'objet d'un traitement paysager pour lequel l'épaisseur de terre végétale et/ou substrat rapportés sur dalle devra être de 0,80 mètre minimum, dont 0,50 mètre minimum ne dépassant pas l'altitude du terrain naturel avant travaux. Le reste de l'épaisseur sera obtenue par création de merlons permettant la plantation de végétaux.
3. Lorsqu'elles sont végétalisées, les toitures terrasses devront comporter une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 0,30 mètre minimum.
4. Les marges de recul par rapport à l'alignement* ou aux emprises publiques* seront traitées en espaces verts (hors voirie et chemin d'accès*). Les places de stationnement sont interdites dans ces marges de recul. Seules sont autorisées les aires de regroupement des conteneurs à ordures ménagères dans l'attente de leur collecte.
5. Un arbre à haute tige pour quatre emplacements de stationnement doit être planté à proximité des aires de stationnement à l'air libre.
6. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche commencée de 100m² d'espaces verts de pleine terre.
7. Les arbres de haute tige plantés devront avoir un diamètre de 16 à 20 cm minimum lors de la plantation et présenter une hauteur minimum de 8 mètres en plein développement.
8. Les haies devront être traitées en diversifiant les essences et en privilégiant les essences locales, non invasives.
9. Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue* définis au document graphique.

Article 6 : Stationnement

Tout projet devra respecter les dispositions générales n°7, 8 et 9 relatives au stationnement

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Accès

1. L'accès* devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations et/ou de la voie, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions relatives à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Pour tout terrain, un seul accès* automobile est autorisé par voie le desservant. Un autre accès pourra être autorisé sous réserve de ne pas impacter les lignes de transport en commun ni les secteurs piétons et qu'il permette d'assurer la sécurité des usagers. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif, parkings publics compris.
4. Les accès* automobiles doivent disposer d'une plateforme d'attente, de 5 % de pente maximum sur une longueur minimale de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement* ou de la limite entre le domaine public et la parcelle privée.
5. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.
6. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

7.2 – Voirie externe

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

7.3 - Voie interne

1. Les voies et les espaces de circulation internes doivent avoir des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons, etc.) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés, ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.
2. Ces voies et espaces de circulations internes ne doivent pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique
3. Les voies créées en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) d'opérer aisément un demi-tour.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 - Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.
2. Les forages à usage domestique sont autorisés dans le respect des dispositions du décret n°2008-652 du 2 juillet 2008.
3. Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie, conformément à l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

8.2 - Assainissement

Eaux usées domestiques

1. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement suivant les directives du service gestionnaire, conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.
2. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

Eaux usées autres que domestiques

3. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
4. Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales. Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

8.3 – Eaux pluviales

1. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.
2. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas de réseau séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.
3. En l'absence de tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
4. La condition de raccordement des eaux pluviales au collecteur public est dans tous les cas, limitée à l'excès de ruissellement qui peut être rejeté au réseau public après qu'il ait été mis en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler des apports pluvieux, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur :
 - a. Dans ce cadre, l'infiltration des eaux sera priorisée (puits perdu, tranchées drainantes, etc.) et à étudier systématiquement au travers d'une étude de perméabilité des sols
 - b. Si l'infiltration est limitée et en deçà des débits générés par la parcelle conformément aux calculs détaillés au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire prévoira dans tous les cas un ouvrage infiltrant cette part des eaux de la parcelle ; seul le surplus ne pouvant être infiltré sera raccordé au réseau, en respectant le rejet limité inscrit au zonage ;

- c. Afin de respecter le débit limité de raccordement au réseau stipulé au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire pourra, en complément de l'infiltration, avoir recours à des solutions techniques d'étalement des apports pluviaux, en privilégiant les noues. À défaut, il pourra mettre en place un bassin de rétention ;
 - d. Dans le cas où le secteur n'est pas équipé d'un réseau public d'eau pluviale, et en respectant les conditions détaillées ci-dessus, le pétitionnaire pourra se raccorder directement au milieu naturel après autorisation des autorités compétentes : les fossés étant soit privés soit communaux, et les cours d'eau étant suivis par l'autorité en charge de la GEMAPI et nécessitant une autorisation ou une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.
5. 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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et, notamment, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur.
 6. Les eaux pluviales devront être collectées de façon séparée par rapport aux eaux usées domestiques et industrielles.
 7. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, 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, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

8.4 - Collecte des déchets

Pour toutes les constructions comportant plus de deux logements ou plus de 3 chambres d'hébergement les obligations sont les suivantes :

- des locaux de tri et de stockage des déchets dans la construction et intégrés au bâti principal
- Sous réserve d'impossibilité technique en lien avec la configuration du tènement, une aire de présentation en bordure de voie publique. Elle devra faire l'objet d'un traitement paysager à part entière, et d'un système empêchant le stationnement.
- Un bac de compostage extérieur. Il devra faire l'objet d'un traitement paysager.

8.5 - Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

8.6 - Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

1. Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes*, doivent être raccordées aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.
2. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
3. La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites rainées pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

8.7 - Équipements relatifs aux nouvelles technologies

1. Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.
2. L'implantation de panneaux solaires en toiture doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier). Pour les bâtiments protégés au titre du PLU, les capteurs solaires seront intégrés à la couverture.
3. Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence de teinte sombre.
4. Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Zone UD

UD : zone urbaine des quartiers d'habitat collectif et social du sud-est du centre-ville

La zone UD correspond essentiellement aux quartiers modernes bâtis au Sud-Est du centre-ville : les quartiers du Perrier, du Château Rouge et du Livron, composés d'habitat collectif, avant tout d'habitat social, ainsi que d'une offre commerciale de proximité et de services nécessaires au fonctionnement du quartier.

La forme urbaine est généralement peu dense, faite d'immeubles collectifs répartis au sein d'espaces verts et de nombreux espaces de stationnement,

Dans le cadre des opérations déjà engagées au titre de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et qui sont appelées à se poursuivre, il convient de recomposer cette zone, sans la densifier, mais en introduisant une mixité de logements, tout en poursuivant l'amélioration des espaces publics.

Chaque projet en zone UD doit être compatible avec les OAP thématiques « Energie Climat », « Formes urbaines et patrimoine » et « Trame Verte et Bleue ».

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - Autorisations et interdictions d'ordre général

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Du respect des autres autorisations sous conditions particulières et autres interdictions précisés à la suite du tableau

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement		(2)	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		(3)	
	Entrepôt		(3)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

(1) Les constructions de logements, quelle que soit leur superficie, doivent être dotés d'une cave* ou d'un cellier* par logement, compris dans les parties communes si elles existent, d'une surface minimum de 3 m². Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations de constructions existantes antérieurement à l'approbation du présent PLU. Toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

(2) Les établissements d'hébergement pourront être autorisés lorsqu'une étude spécifique en démontrera la pertinence en un lieu précis. Ils devront être dotés, pour 3 chambres, d'une cave* ou cellier*, *compris dans les parties communes, d'une surface minimum de 3 m².*

(3) L'extension rénovation des constructions existantes destinées à l'industrie ou à destination exclusive d'entrepôts ou d'ICPE pourra être autorisée à conditions que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger résultant de constructions ou installations existantes. En aucun cas les modifications ne devront conduire à un changement de classe du type d'activité exercée dans l'établissement, si ce changement se traduit par une augmentation des nuisances.

1.2 - Autres autorisations sous conditions particulières :

1. Le stationnement de caravanes et les constructions légères, transportables et sans fondation à condition qu'elles soient liées à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, à des bâtiments publics, ou lorsqu'il s'agit d'abris de jardin.
2. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone et dans la limite d'une hauteur maximale de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière.
3. Les constructions légères liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'agriculture urbaine, à condition qu'elles participent au bon fonctionnement des sols et du cycle de l'eau.

1.3 -Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone UD :

Sont de plus interdits dans toute la zone UA :

1. L'ouverture et l'exploitation des carrières,
2. La création d'activités relevant de la législation sur les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)*, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier,
3. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'Urbanisme, sauf dispositions mentionnées dans les précédentes conditions particulières (alinéa 1),
4. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation,
5. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air, à l'exception de ceux liés aux équipements collectifs et d'intérêts publics,

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées (ouvertes à la circulation générale) et aux emprises publiques

Règle générale

1. Sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), les constructions doivent être implantées selon un recul planté de 4 mètres minimum par rapport à la limite de fait de la voie, compté en tout point de l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue
2. L'alinéa 1 de l'article 3.1 ci-dessus s'applique aux constructions réalisées en sous-sol, aux rampes d'accès aux garages souterrains et aux bassins de rétention. Il ne s'applique pas aux murs de soutènement

Dispositions particulières

8. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement* ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement* actuel ou projeté des voies et emprises publiques* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
9. Les marges de recul portées au plan pourront être réduites :
 - Pour les constructions précaires et démontables, type verrière, liées aux commerces de bouches telles que : bar, restaurant,
 - Pour les rampes d'accès aux équipements d'intérêt collectif et services publics destinées aux personnes à mobilité réduite ; à condition que la circulation et la sécurité des piétons reste assurée,
 - Pour les éléments de décors architecturaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas de 0,40 mètres de la façade des constructions,
 - Pour les débords de toitures et casquettes jusqu'à 1,20 mètres,
 - Pour les plateformes d'attente imposées par l'alinéa 4 de l'article 7.1 relatif aux accès ci-dessous,
10. Les auvents de protection sur les entrées d'immeubles pourront être autorisés sous réserve des règlements de voirie.
11. Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront surplomber les voies, emprises publiques et marges de recul sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation.
3. Des dispositions autres que celles définies précédemment peuvent être autorisées pour les constructions annexes*, sous réserve d'une justification d'intégration au site.

3.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

1. Les constructions sont implantées à une distance, comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative* (latérale ou de fond), au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres ($D \geq H/2 \geq 6$ mètres).

Dispositions particulières

2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.
3. L'implantation sur les limites séparatives peut être autorisée :
 - Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment voisin. Dans ce cas, la construction nouvellement édifiée ne pourra le dépasser et devra assurer un raccordement cohérent des volumes.
 - Les constructions annexes* pourront s'implanter librement. Toutefois, la longueur cumulée de toutes les annexes implantées sur une limite séparative ne pourra dépasser 6 mètres.
4. Les sorties ou bouches de ventilations, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 0,60 mètre le sol existant avant travaux ainsi que les murs de soutènement ne sont pas soumis à des règles particulières d'implantation.
5. Les stationnements non couverts et les rampes d'accès non inclus dans le volume de la construction principale devront s'implanter à une distance de 1,50 mètres minimum par rapport aux limites séparatives*. Cette marge de recul devra être plantée d'une haie.
6. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.
2. Les piscines seront implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives* de propriétés.

3.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

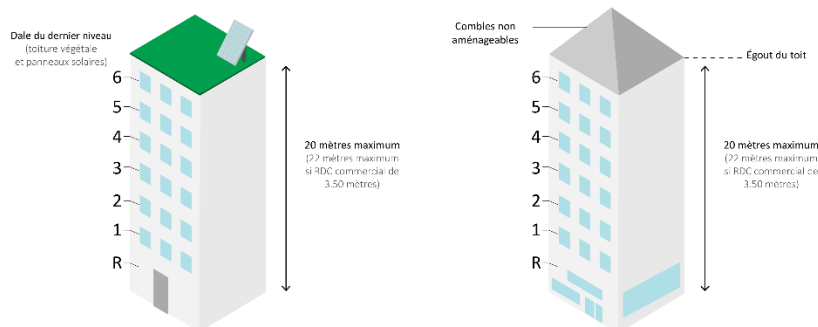
1. Lorsque les constructions ne sont pas accolées, la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions doit être supérieure ou égale à 8 mètres.
2. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.
3. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :
 - Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés.
 - Entre une construction annexe* et une construction principale ou entre annexes.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

3.4 - Hauteur des constructions

Hauteur maximale

1. La hauteur est calculée entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit* ou la dalle du dernier niveau* en cas de toiture-terrasse*. La hauteur de l'acrotère* ne pourra pas être supérieure à 1,50 mètres au-dessus de la hauteur fixée à l'alinéa 2 du présent article relatif à la hauteur maximale des constructions. En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.

2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres à l'égout du toit ou à la dalle du dernier niveau en cas de toiture-terrasse.



3. Lorsque le rez-de-chaussée* de la construction est à destination de « commerce et activités de services » ou d'« équipements » occupant au moins 50 % de la surface de plancher* dudit rez-de-chaussée*, la hauteur de ce rez-de-chaussée* ne sera jamais inférieure à 3,50 mètres sous la dalle du premier niveau*. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction pourra être augmentée de 2 mètres maximum sans changement du nombre total de niveaux*.
4. La hauteur des constructions annexes* est limitée à 3,50 mètres en tout point.

Hauteur relative par rapport aux voies

5. La hauteur de toutes constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tous points d'une construction et tous points de la limite opposée de la voie ne dépasse pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).
6. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.

Dispositions particulières

7. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, édifices d'ascenseur et d'escalier, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps techniques non rabattables en toitures, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, dispositifs d'éclairage des combles*, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve qu'ils ne dépassent pas le point le plus haut de l'acrotère et que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
8. Il n'est pas possible de créer des logements au-dessus de la hauteur maximale autorisée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions existantes antérieures à l'approbation du présent PLU.
9. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
10. Pour les murs de soutènement :
 - en cas d'exhaussement, la hauteur du mur de soutènement ne pourra dépasser 0,80 mètre par rapport au niveau fini de remblais.
 - En cas d'affouillement, la hauteur du mur de soutènement ne pourra dépasser 0,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux.
11. La pente des talus est limitée à 45° en déblai et à 30° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.
12. Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment voisin. La construction nouvellement édifiée ne pourra le dépasser et devra assurer un raccordement cohérent des volumes.

Article 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Règle générale

1. Les constructions et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants et doivent participer au renouvellement du paysage urbain.
2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
3. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs extérieurs servant au chauffage ou à la climatisation de locaux ainsi que ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent se positionner en toiture. Ils peuvent être admis en façade sous réserve de s'intégrer avec discrétion à l'architecture des constructions.

4.2 - Matériaux et couleurs

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et de réduire les incidences de leur vieillissement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits et la tôle brute sont interdits (NB : la tôle galvanisée est autorisée).

4.3 - Façades et saillies

1. Les écoulements d'eau doivent être canalisés le long d'un mur de façade, respecter les lignes de compositions architecturales et présenter une unité de matériau. Les barbacanes en saillie sont interdites, les dispositifs de trop-plein doivent être traités architecturalement avec discrétion.
2. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires sont interdits.
3. La fermeture de loggias et de balcons des constructions existantes est autorisée, sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné.
4. S'il est nécessaire de les positionner en façade, les systèmes de ventilation, climatiseur et autres chauffages réversibles devront s'intégrer de manière discrète dans les lignes de composition de la façade.
5. S'il est nécessaire de les positionner en façade, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent. Sur les constructions existantes, ces dits dispositifs sont autorisés sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné.
6. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies* ne peut être implanté en saillie par rapport au nu de la façade.

4.4 - Toitures

1. Les toitures-terrasses sont autorisées. Les toitures-terrasses de plus de 25m² doivent obligatoirement être végétalisées selon les dispositions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions et/ou comporter des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc...).
2. Au-dessus de la hauteur maximale définie à l'alinéa 2 de l'article 3.4 ci-dessus, La pente des toitures est limitée à 45 % maximum. Pour les équipements publics, installations publiques et d'intérêt collectif la pente des toitures n'est pas limitée.
3. Les ouvrages réalisés en saillie de toitures doivent être traités architecturalement.
4. Les ouvrages techniques en toiture dépassant de la hauteur de l'acrotère ou du faitage ne devront pas se situer en bord de toiture et devront être rassemblés vers le centre de la toiture.
5. Les garde-corps de sécurité non rabattables sont interdits ; la sécurité sera assurée le cas échéant par une ligne de vie, des garde-corps rabattables ou une remontée d'acrotère éventuellement complétée d'une lisse fixe. Les garde-corps de sécurité rabattables doivent être rabattus en dehors des interventions.
6. Les lucarnes doivent être intégrées dans l'alignement du nu de la façade et situées dans le prolongement des travées de baies existantes en façade. Leur hauteur maximale sous linteaux est fixée à 2,20 mètres, et leur largeur cumulée est limitée à 60% de la longueur de la façade.

7. Les dispositifs d'éclairage des combles* doivent être intégrés dans le pan de la toiture et situées dans le prolongement des travées de baies existantes en façade.

4.5 - Clôtures

1. Les clôtures devront concilier pérennité et discrétion tout en s'adaptant à la destination des lieux.
2. Les clôtures* sur voies ou emprises publiques* seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètres maximum de hauteur surmonté d'éléments ajourés, doublées ou non d'une haie. A minima 50% de la clôture, hors mur bahut, devra être ajourée.
3. Les portails devront être traités en cohérence avec la clôture dans laquelle ils s'insèrent.
4. Sur les limites séparatives* la réalisation de clôtures et d'un mur bahut est facultative. Les clôtures en limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.
5. La hauteur totale des clôtures* sur voies ou emprises publiques* et sur limites séparatives* ne peut excéder 1,80 mètres. Cette hauteur est calculée :
 - Côté voie ou emprise publique* : depuis l'altimétrie de la voie ou de l'emprise publique, sauf si le terrain naturel est situé en contrebas,
 - En limite séparative : depuis l'altimétrie du terrain naturel clôturé.
6. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les grillages simple torsion à mailles (uniquement pour les clôtures sur rue pour ces derniers) sont interdits.
7. Des clôtures* pleines et/ou d'une hauteur maximum de 2 mètres pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou aux nuisances apportées par les installations situées à proximité directe (par exemple : équipements d'intérêt collectif et services publics tels que écoles, stades, etc.).
8. L'implantation des clôtures* ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs de clôture* pourra être ramenée à 0,80 mètre afin d'améliorer le triangle de visibilité.

Article 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

5.1 - Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Règle d'emprise au sol

1. L'emprise au sol* est définie par les caractéristiques des prospectifs stipulés dans les dispositions relatives à l'implantation des constructions.

Règle de coefficient de perméabilité

2. Un coefficient de perméabilité de minimum 35% de la surface totale du terrain est instauré. Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.
3. Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques à démontrer, en matériaux perméables.

Disposition spécifiques

4. Les alinéas 1 et 2 du présent article 5.1 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2 - Espace libre et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès*, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.

1. La surface des espaces verts de pleine terre* rapportée à la superficie totale du terrain sera de 35% minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.
2. Les dalles des parkings ou équipements enterrés feront l'objet d'un traitement paysager pour lequel l'épaisseur de terre végétale et/ou substrat rapportés sur dalle devra être de 0,80 mètre minimum, dont 0,50 mètre minimum ne dépassant pas l'altitude du terrain naturel avant travaux. Le reste de l'épaisseur sera obtenue par création de merlons permettant la plantation de végétaux.
3. Lorsqu'elles sont végétalisées, les toitures terrasses devront comporter une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 0,30 mètre minimum.
4. Les marges de recul par rapport à l'alignement* ou aux emprises publiques* seront traitées en espaces verts (hors voirie et chemin d'accès*). Les places de stationnement sont interdites dans ces marges de recul. Seules sont autorisées les aires de regroupement des conteneurs à ordures ménagères dans l'attente de leur collecte.
5. Un arbre à haute tige pour quatre emplacements de stationnement doit être planté à proximité des aires de stationnement à l'air libre.
6. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche commencée de 100m² d'espaces verts de pleine terre.
7. Les arbres de haute tige plantés devront avoir un diamètre de 16 à 20 cm minimum lors de la plantation et présenter une hauteur minimum de 8 mètres en plein développement.
8. Les haies devront être traitées en diversifiant les essences et en privilégiant les essences locales, non invasives.
9. Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue* définis au document graphique.

5.3 - Dispositions appliquées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Toute opération ou construction neuve desservie par le réseau de chaleur existant devra obligatoirement s'y raccorder si la capacité du réseau le permet.
2. Toute opération ou construction neuve, quelle que soit sa destination, dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 2500 m² devra mettre en place l'utilisation de sources d'énergies renouvelables si elle ne se raccorde pas au réseau de chaleur.

Article 6 : Stationnement

Tout projet devra respecter les dispositions générales n°7, 8 et 9 relatives au stationnement

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Accès

1. L'accès* devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations et/ou de la voie, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions relatives à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Pour tout terrain, un seul accès* automobile est autorisé par voie le desservant. Un autre accès pourra être autorisé sous réserve de ne pas impacter les lignes de transport en commun ni les secteurs piétons et qu'il permette d'assurer la sécurité des usagers. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif, parkings publics compris.
4. Les accès* automobiles doivent disposer d'une plateforme d'attente, de 5 % de pente maximum sur une longueur minimale de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement* ou de la limite entre le domaine public et la parcelle privée.
5. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.
6. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

7.2 – Voirie externe

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

7.3 - Voie interne

1. Les voies et les espaces de circulation internes doivent avoir des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons, etc.) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés, ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.
2. Ces voies et espaces de circulations internes ne doivent pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique.
3. Les voies créées en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) d'opérer aisément un demi-tour.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.
2. Les forages à usage domestique sont autorisés dans le respect des dispositions du décret n°2008- 652 du 2 juillet 2008.
3. Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie, conformément à l'article L. 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales)

8.2 – Assainissement

Eaux usées domestiques

1. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement suivant les directives du service gestionnaire, conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.
2. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

Eaux usées autres que domestiques

3. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
4. Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales. Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

8.3 – Eaux pluviales

1. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.
2. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas de réseau séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.
3. En l'absence de tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
4. La condition de raccordement des eaux pluviales au collecteur public est dans tous les cas, limitée à l'excès de ruissellement qui peut être rejeté au réseau public après qu'il ait été mis en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler des apports pluvieux, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur :
 - a. Dans ce cadre, l'infiltration des eaux sera priorisée (puits perdu, tranchées drainantes, etc.) et à étudier systématiquement au travers d'une étude de perméabilité des sols
 - b. Si l'infiltration est limitée et en deçà des débits générés par la parcelle conformément aux calculs détaillés au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire prévoira dans tous les cas un ouvrage infiltrant cette part des eaux de la parcelle ; seul le surplus ne pouvant être infiltré sera raccordé au réseau, en respectant le rejet limité inscrit au zonage ;

- c. Afin de respecter le débit limité de raccordement au réseau stipulé au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire pourra, en complément de l'infiltration, avoir recours à des solutions techniques d'étalement des apports pluviaux, en privilégiant les noues. À défaut, il pourra mettre en place un bassin de rétention ;
 - d. Dans le cas où le secteur n'est pas équipé d'un réseau public d'eau pluviale, et en respectant les conditions détaillées ci-dessus, le pétitionnaire pourra se raccorder directement au milieu naturel après autorisation des autorités compétentes : les fossés étant soit privés soit communaux, et les cours d'eau étant suivis par l'autorité en charge de la GEMAPI et nécessitant une autorisation ou une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.
5. 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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et, notamment, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur.
 6. Les eaux pluviales devront être collectées de façon séparée par rapport aux eaux usées domestiques et industrielles.
 7. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, 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, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

8.4 – Collecte des déchets

Pour toutes les constructions comportant plus de deux logements ou plus de 3 chambres d'hébergement les obligations sont les suivantes :

- des locaux de tri et de stockage des déchets dans la construction et intégrés au bâti principal
- Sous réserve d'impossibilité technique en lien avec la configuration du tènement, une aire de présentation en bordure de voie publique. Elle devra faire l'objet d'un traitement paysager à part entière, et d'un système empêchant le stationnement.
- Un bac de compostage extérieur. Il devra faire l'objet d'un traitement paysager.

8.5 – Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

8.6 – Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

1. Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes*, doivent être raccordées aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.
2. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
3. La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites rainées pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

8.7 – Équipements relatifs aux nouvelles technologies

1. Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.
2. L'implantation de panneaux solaires en toiture doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier). Pour les bâtiments protégés au titre du PLU, les capteurs solaires seront intégrés à la couverture.
3. Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence de teinte sombre.
4. Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée

Zone UE

UE : zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

La zone UE est une zone urbaine spécialisée réservée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics qu'ils soient publics ou privés, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale, culturelle ou culturelle, des loisirs, de l'accueil des enfants, etc. Il s'agit, plus précisément :

- Des locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- Des équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants : crèches et halles garderies, colonies de vacances...
- Des établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire et les établissements étudiants...
- Des établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- Des établissements d'action sociale
- Des établissements culturels et les salles de spectacle
- Des établissements sportifs bâtis ou de plein air
- Des infrastructures, installations et équipements techniques, notamment aéronautique

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Décomposition et secteurs

Cette zone comprend les secteurs :

- Le secteur Uea concernant les bâtiments de la plate-forme aéroportuaire d'Annemasse. Il est destiné à recevoir des équipements aéronautiques et aéroportuaires, les activités et les services en relation économique ou fonctionnelle avec les activités aéronautiques et aéroportuaires.
- Le secteur Ueg désignant le secteur couvrant l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage à proximité de l'aérodrome.

Autres caractéristiques :

Chaque projet en zone UE doit être compatible avec les OAP thématiques « Energie Climat » et « Trame Verte et Bleue ».

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

7.2 – Autorisations et interdictions d'ordre générales

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Du respect des autres autorisations sous conditions particulières et autres interdictions précisés à la suite du tableau

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		(2)	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

(1) Les logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des équipements d'intérêt collectif et services publics, que leur surface de plancher ne dépasse pas 80m² et qu'ils soient intégrés dans le corps du ou des bâtiments principaux.

(2) Les aires d'accueil des gens du voyage sont autorisées uniquement en secteur UEg

1.2 – Autres autorisations sous conditions particulières :

1. Le stationnement de caravanes et les constructions légères, transportables et sans fondation à condition qu'elles soient liées à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, à des bâtiments publics, ou lorsqu'il s'agit d'abris de jardin, **ou lorsqu'ils sont situés en secteur Ueg.**
2. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone et dans la limite d'une hauteur maximale de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière.
3. Les constructions légères liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'agriculture urbaine, à condition qu'elles participent au bon fonctionnement des sols et du cycle de l'eau.
4. Dans le secteur Uea sont uniquement autorisés :
 - a. Les constructions et installations affectées aux services aéronautiques, telles que des installations techniques, aérogares, hangars, magasins de fournitures et de matériels, ainsi que les stations-service à condition d'être conformes à la réglementation des ICPE.
 - b. Les logements de personnes astreintes à résidence dans le cadre de la stricte nécessité du service de l'aéroport.
 - c. Les services et commerces d'accueil liés à la fréquentation des aérogares.
 - d. Les constructions et installations complémentaires à l'activité aéroportuaire, telles que : hébergement hôtelier, restaurants, activités tertiaires (dont formation), agences de location de véhicules.
5. Dans le secteur Ueg sont uniquement autorisés :
 - Les constructions, installations et aménagements (sanitaires...) à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'aire d'accueil des Gens du Voyage et qu'elles ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

1.3 – Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone UE

1. L'ouverture et l'exploitation des carrières
2. La création d'activités relevant de la législation sur les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)*, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sauf celles nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, **sauf dans le secteur Ueg** et sauf dispositions mentionnées à l'alinéa 1 de l'article 1.2 ci-dessus.
4. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
5. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air à l'exception de ceux liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées (ouvertes à la circulation générale) et aux emprises publiques

Règle générale

1. Dans le **secteur Uea**, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206 et à l'alignement* le long de la rue Germain Sommeiller.
2. Dans le **secteur Ueg**, les constructions ou les aires de stationnement des caravanes doivent être implantées en retrait d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.
3. L'alinéa 1 de l'article 3.1 ci-dessus s'applique aux constructions réalisées en sous-sol, aux rampes d'accès aux garages souterrains et aux bassins de rétention. Il ne s'applique pas aux murs de soutènement.

Dispositions particulières

4. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement* ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement* actuel ou projeté des voies et emprises publiques* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
5. Les marges de recul portées au plan pourront être réduites :
 - Pour les constructions précaires et démontables,
 - Pour les rampes d'accès aux équipements d'intérêt collectif et services publics destinées aux personnes à mobilité réduite ; à condition que la circulation et la sécurité des piétons reste assurée,
 - Pour les éléments de décors architecturaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas de 0,40 mètres de la façade des constructions,
 - Pour les débords de toitures et casquettes jusqu'à 1,20 mètres,
 - Pour les plateformes d'attente imposées par l'alinéa 3 de l'article 7.1 relatif aux accès ci-dessous,
6. Des dispositions autres que celles définies précédemment peuvent être autorisées pour les constructions annexes*, sous réserve d'une justification d'intégration au site.

3.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

1. Les constructions sont implantées à une distance minimum de 4 mètres, comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Dispositions particulières

2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.
3. Les constructions annexes* non accolées à une construction principale peuvent être implantées sans conditions de retrait, si :
 - Leur hauteur totale ne dépasse pas 4,50 mètres.
 - La longueur cumulée des façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 mètres.
4. Les sorties ou bouches de ventilations, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 0,60 mètre le sol existant avant travaux ainsi que les murs de soutènement ne sont pas soumis à des règles particulières d'implantation.
5. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.

3.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.4 – Hauteur des constructions

Hauteur maximale

1. La hauteur est calculée entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit* ou la dalle du dernier niveau* en cas de toiture-terrasse*. La hauteur de l'acrotère* ne pourra pas être supérieure à 1,50 mètres au-dessus de la hauteur fixée à l'alinéa 2 de la présente disposition. En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.
2. La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée dans la zone UE proprement dite.
3. Dans le secteur Uea, cette hauteur maximale est de 15 mètres au faîtage* pour les constructions et installations affectées aux services aéronautiques admises dans le secteur Uea.
4. Dans le secteur Ueg, cette hauteur maximale est de 4 mètres au faîtage* pour les constructions et installations admises dans le secteur Ueg.

Dispositions particulières

3. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, édicules d'ascenseur et d'escalier, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps techniques, installations de radiotéléphonie mobile, dispositifs d'éclairage des combles*, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve qu'ils ne dépassent pas le point le plus haut de l'acrotère et que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
4. La pente des talus est limitée à 45° en déblai et à 30° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 – Règle générale

1. Les constructions et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants et doivent participer au renouvellement du paysage urbain.
2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.

4.2 – Matériaux et couleurs

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et de réduire les incidences de leur vieillissement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits et la tôle brute sont interdits (NB : la tôle galvanisée est autorisée).

4.3 – Façades et saillies

1. Les écoulements d'eau doivent être canalisés le long d'un mur de façade, respecter les lignes de compositions architecturales et présenter une unité de matériau. Les barbacanes en saillie sont interdites, les dispositifs de trop-plein doivent être traités architecturalement avec discrétion.
2. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires sont interdits.
3. La fermeture de loggias et de balcons des constructions existantes est autorisée, sous réserve que cette

opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné.

4. S'il est nécessaire de les positionner en façade, les systèmes de ventilation, climatiseur et autres chauffages réversibles devront s'intégrer de manière discrète dans les lignes de composition de la façade.
5. S'il est nécessaire de les positionner en façade, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent. Sur les constructions existantes, ces dits dispositifs sont autorisés sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné.
6. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies* ne peut être implanté en saillie par rapport au nu de la façade.

4.4 – Toiture

1. Les toitures-terrasses sont autorisées. Les toitures-terrasses de plus de 25m² doivent obligatoirement être végétalisées selon les dispositions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions et/ou comporter des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc...).
2. Les ouvrages réalisés en saillie de toitures doivent être traités architecturalement.

4.5 – Clôtures

1. Les clôtures* devront avoir une hauteur maximum de 2 mètres et pourront être constituées de grilles ou d'un système à claire voie doublées ou non de haies. La réalisation d'un mur bahut est facultative.
2. Des clôtures* d'une hauteur supérieure pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (par exemple : équipements d'intérêt collectif et services publics tels que écoles, stades, etc.).
3. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les grillages simple torsion à mailles (uniquement pour les clôtures sur rue pour ces derniers) sont interdits.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

5.1 – Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Règle d'emprise

Les règles d'emprise au sol sont définies par les prospectus stipulés dans les dispositions relatives à l'implantation des constructions.

Coefficient de perméabilité

Non réglementé.

5.2 – Espace libre et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.*

1. Les espaces libres devront être traités en espaces verts plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.

2. Les marges de recul par rapport à l'alignement* ou aux emprises publiques* seront traitées en espaces verts (hors voirie et chemin d'accès*). Les places de stationnement sont interdites dans ces marges de recul. Seules sont autorisées les aires de regroupement des conteneurs à ordures ménagères dans l'attente de leur collecte.
3. Un arbre à haute tige pour quatre emplacements de stationnement doit être planté à proximité des aires de stationnement à l'air libre.
4. Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue* définis au document graphique.
5. Les haies devront être traitées en diversifiant les essences et en privilégiant les essences locales, non invasives.

5.3 – Dispositions appliquées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Toutes les constructions neuves destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone respecteront les dispositions suivantes :
 - Dès lors qu'elles ont des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif, elles doivent mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables.
 - Dès lors que leur surface de plancher* est égale ou supérieure à 5 000 m², elles doivent mettre en place un système de rafraîchissement passif, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou se raccorder au réseau de chaleur là où il existe.
2. Les toitures-terrasses* non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

Article 6 : Stationnement

Tout projet devra respecter les dispositions générales n°7, 8 et 9 relatives au stationnement

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Accès

1. L'accès* devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations et/ou de la voie, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions relatives à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Les accès* automobiles doivent disposer d'une plateforme d'attente, de 5 % de pente maximum sur une longueur minimale de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement* ou de la limite entre le domaine public et la parcelle privée.
4. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.
5. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

7.2 – Voirie externe

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

7.3 - Voie interne

1. Les voies et les espaces de circulation internes doivent avoir des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons, etc.) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés, ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.
2. Ces voies et espaces de circulations internes ne doivent pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique
3. Les voies créées en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) d'opérer aisément un demi-tour.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 - Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.
2. Les forages à usage domestique sont autorisés dans le respect des dispositions du décret n°2008- 652 du 2 juillet 2008.
3. Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie, conformément à l'article L. 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales).

8.2 - Assainissement

Eaux usées domestiques

1. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement suivant les directives du service gestionnaire, conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.
2. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

Eaux usées autres que domestiques

1. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
2. Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales. Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

8.3 – Eaux pluviales

1. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.
2. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas de réseau séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.
3. En l'absence de tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
4. La condition de raccordement des eaux pluviales au collecteur public est dans tous les cas, limitée à l'excès de ruissellement qui peut être rejeté au réseau public après qu'il ait été mis en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler des apports pluvieux, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur :
 - a. Dans ce cadre, l'infiltration des eaux sera priorisée (puits perdu, tranchées drainantes, etc.) et à étudier systématiquement au travers d'une étude de perméabilité des sols
 - b. Si l'infiltration est limitée et en deçà des débits générés par la parcelle conformément aux calculs détaillés au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire prévoira dans tous les cas un ouvrage infiltrant cette part des eaux de la parcelle ; seul le surplus ne pouvant être infiltré sera raccordé au réseau, en respectant le rejet limité inscrit au zonage ;

- c. Afin de respecter le débit limité de raccordement au réseau stipulé au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire pourra, en complément de l'infiltration, avoir recours à des solutions techniques d'étalement des apports pluviaux, en privilégiant les noues. À défaut, il pourra mettre en place un bassin de rétention ;
 - d. Dans le cas où le secteur n'est pas équipé d'un réseau public d'eau pluviale, et en respectant les conditions détaillées ci-dessus, le pétitionnaire pourra se raccorder directement au milieu naturel après autorisation des autorités compétentes : les fossés étant soit privés soit communaux, et les cours d'eau étant suivis par l'autorité en charge de la GEMAPI et nécessitant une autorisation ou une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.
5. 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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et, notamment, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur.
 6. Les eaux pluviales devront être collectées de façon séparée par rapport aux eaux usées domestiques et industrielles.
 7. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, 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, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

8.4 - Collecte des déchets

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les prescriptions du règlement prescriptif territorial du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés.

8.5 - Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

8.6 - Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

1. Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes*, doivent être raccordées aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.
2. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
3. La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites rainées pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

8.7 - Équipements relatifs aux nouvelles technologies

1. Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.
2. L'implantation de panneaux solaires en toiture doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier). Pour les bâtiments protégés au titre du PLU, les capteurs solaires seront intégrés à la couverture.

3. Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence de teinte sombre.
4. Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée

Zone UX

UX : zone urbaine à vocation d'activités économiques

La zone UX est une zone spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique des activités économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service.

Elle occupe une part non négligeable de la partie Est du territoire communal, de part et d'autre de la RD 1206 (route de Thonon).

Décomposition et secteurs

Pour tenir compte, à la fois, de la diversité des implantations et des orientations du SCoT de la Région d'Annemasse, quatre secteurs spécifiques ont été prévus pour gérer des ensembles particuliers :

- Le secteur UXc, permettant l'accueil des activités industrielles et le développement des commerces.
- Le secteur UXi permettant essentiellement l'accueil des activités industrielles.
- Le secteur UXie permettant l'accueil des activités industrielles, de restauration et d'hôtellerie.
- Le secteur UXia permettant l'accueil des activités industrielles, artisanales, des commerces de gros, des commerces de détail (sous conditions) et des services.

Autres caractéristiques :

Pour la Z.A.E a été instituée une servitude de « **périmètre d'attente de projet d'aménagement global** » (P.A.P.A.G.) conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme qui a pour objet de limiter les possibilités d'évolution des constructions présentes sur ce secteur dans l'attente de la définition d'un projet de réaménagement et restructuration de la Z.A.E. aboutissant à l'instauration d'une ou plusieurs O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

La zone UX est concernée par l'OAP thématique spécifique « Zone d'Activités Economiques ». Chaque projet en zone UX doit être compatible avec cette OAP thématique.

En outre, chaque projet en zone UX doit être compatible avec les OAP thématiques « Energie Climat » et « Trame Verte et Bleue ».

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - Autorisations et interdictions d'ordre générales

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Du respect des autres autorisations sous conditions particulières et autres interdictions précisés à la suite du tableau

Destination	Sous-destination	Uxc	Uxi	Uxia (Uxa)	Uxie (Uxh)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	interdit	interdit	interdit	interdit
	Exploitation forestière	interdit	interdit	interdit	interdit
Habitation	Logement	sous conditions (1)	sous conditions (1)	sous conditions (1)	sous conditions (1)
	Hébergement	interdit	interdit	interdit	interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	autorisé	interdit	interdit	interdit
	Restauration	sous conditions (2)	interdit	interdit	autorisé
	Commerce de gros	autorisé	interdit	autorisé	interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisé	interdit	autorisé	interdit
	Hôtels	interdit	interdit	interdit	autorisé
	Autres hébergements touristiques	interdit	interdit	interdit	interdit
	Cinéma	interdit	interdit	interdit	interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	interdit	interdit	interdit	interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	interdit	interdit	interdit	interdit
	Salles d'art et de spectacles	interdit	interdit	interdit	interdit
	Équipements sportifs	interdit	interdit	interdit	interdit
	Lieux de culte	autorisé	interdit	interdit	interdit
	Autres équipements recevant du public	interdit	interdit	interdit	interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé
	Entrepôt	sous conditions (3)	sous conditions (3)	sous conditions (3)	interdit
	Bureau	interdit	interdit	interdit	interdit
	Centre de congrès et d'exposition	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	interdit	interdit	interdit	interdit

(1) Les logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone, que leur surface de plancher ne dépasse pas 25% de la surface de plancher totale du bâtiment de l'activité, dans une limite maximum de 60m² (extension comprise) et qu'ils soient intégrés dans le corps du ou des bâtiments principaux.

(2) les restaurants à condition qu'il s'agisse de locaux accessoires au sein d'un bâtiment dont la sous-destination principale est autorisée, ou en extension d'un local existant, dans la limite de 15% de la surface existante.

(3) Les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité industrielle ou d'artisanat et de commerce de détail identifiée à proximité ou autorisées dans la zone.

1.2 - Autres autorisations sous conditions particulières

1. Le stationnement de caravanes et les constructions légères, transportables et sans fondation à condition qu'elles soient liées à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, à des bâtiments publics, ou lorsqu'il s'agit d'abris de jardin.
2. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone et dans la limite d'une hauteur maximale de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière.
3. Les constructions légères liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'agriculture urbaine, à condition qu'elles participent au bon fonctionnement des sols et du cycle de l'eau.

1.3 - Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone UX :

1. L'ouverture et l'exploitation des carrières
2. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa 1 de l'article 1.2 ci-dessus.
3. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air, à l'exception de ceux liés aux équipements collectifs et d'intérêts publics*.
4. Dans le secteur PAPAG, sont interdits les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil de 50 m² de surface de plancher*, et ce pour une durée maximum de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune du projet d'aménagement précis.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées (ouvertes à la circulation générale) et aux emprises publiques

Règle générale

1. Les constructions doivent être implantées selon un recul de 4 mètres planté minimum compté en tout point de l'alignement* actuel ou projeté des voies et emprises publiques* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
2. Le long de la RD 1206 (route de Thonon), les constructions doivent être implantées à 15 mètres de l'axe de la voie.
3. L'alinéa 1 de l'article 3.1 ci-dessus s'applique aux constructions réalisées en sous-sol, aux rampes d'accès aux garages souterrains. Il ne s'applique pas aux murs de soutènement.

Dispositions particulières

4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement* ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement* actuel ou projeté des voies et emprises publiques* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
5. Les marges de recul portées au plan pourront être réduites :
 - Pour les constructions précaires et démontables, type verrière, liées aux commerces de bouches telles que : bar, restaurant,
 - Pour les rampes d'accès aux équipements d'intérêt collectif et services publics destinées aux personnes à mobilité réduite ; à condition que la circulation et la sécurité des piétons reste assurée,
 - Pour les éléments de décors architecturaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas de 0,40 mètres de la façade des constructions,
 - Pour les débords de toitures et casquettes jusqu'à 1,20 mètres,
 - Pour les plateformes d'attente imposées par l'alinéa 4 de l'article 7.1 relatif aux accès ci-dessous,
6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront surplomber les voies, emprises publiques et marges de recul sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation.
7. Des dispositions autres que celles définies précédemment peuvent être autorisées pour les constructions annexes*, sous réserve d'une justification d'intégration au site.

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

1. En dehors des constructions destinées à l'industrie, les constructions seront implantées à une distance minimum de 5 mètres, comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.
2. Les constructions destinées à l'industrie seront implantées à une distance minimum de 4 mètres comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.
3. Lorsque la limite séparative* correspond à la limite de la zone UX (quel que soit le secteur) au contact des zones UC, UE, A ou N, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative* ($D \geq 10$ mètres).

Dispositions particulières

4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.
5. L'implantation sur les limites séparatives peut être autorisée :
 - Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment voisin. Dans ce cas, la construction nouvellement édifiée ne pourra le dépasser et devra assurer un raccordement cohérent des volumes.
 - Les constructions annexes* pourront s'implanter librement. Toutefois, la longueur cumulée de toutes les annexes implantées sur une limite séparative ne pourra dépasser 6 mètres.
6. Les sorties ou bouches de ventilations, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 0,60 mètre le sol existant avant travaux ainsi que les murs de soutènement ne sont pas soumis à des règles particulières d'implantation.
7. Les stationnements non couverts et les rampes d'accès non inclus dans le volume de la construction principale devront s'implanter à une distance de 1,50 mètres minimum par rapport aux limites séparatives*. Cette marge de recul devra être plantée d'une haie.
8. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.
9. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.) peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives* ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport auxdites limites séparatives*.

3.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Lorsque les constructions ne sont pas accolées, la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions doit être supérieure ou égale à 6 mètres.
2. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.
3. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :
 - Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés.
 - Entre une construction annexe* et une construction principale ou entre annexes.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

3.4 - Hauteur des constructionsHauteur maximale

1. La hauteur est calculée entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit* ou la dalle du dernier niveau* en cas de toiture-terrasse*. La hauteur de l'acrotère* ne pourra pas être supérieure à 1,50 mètres au-dessus de la hauteur fixée à l'alinéa 2 du présent article relatif à la hauteur maximale des constructions. En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres, sous réserve des dispositions contraires des servitudes et du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur attachés à de l'aérodrome d'Annemasse.
3. La hauteur des constructions annexes* est limitée à 4 mètres en tout point.

Dispositions particulières

4. Les éléments techniques tels que cheminées, ouvrages de ventilation, édicules d'ascenseur et d'escalier, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps techniques, installations de radiotéléphonie mobile, dispositifs d'éclairage des combles*, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve qu'ils ne dépassent pas le point le plus haut de l'acrotère et que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

5. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
6. La pente des talus est limitée à 45° en déblai et à 30° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Règle générale

1. Les constructions et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants et doivent participer au renouvellement du paysage urbain.
2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.
3. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs extérieurs servant au chauffage ou à la climatisation de locaux ainsi que ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent se positionner en toiture. Ils peuvent être admis en façade sous réserve de s'intégrer avec discrétion à l'architecture des constructions

4.2 - Matériaux et couleurs

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et de réduire les incidences de leur vieillissement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits et la tôle brute sont interdits (NB : la tôle galvanisée est autorisée).

4.3 – Façades et saillies

1. Les écoulements d'eau doivent être canalisés le long d'un mur de façade, respecter les lignes de compositions architecturales et présenter une unité de matériau. Les barbacanes en saillie sont interdites, les dispositifs de trop-plein doivent être traités architecturalement avec discrétion.
2. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires sont interdits.
3. S'il est nécessaire de les positionner en façade, les systèmes de ventilation, climatiseur et autres chauffages réversibles devront s'intégrer de manière discrète dans les lignes de composition de la façade.
4. S'il est nécessaire de les positionner en façade, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent. Sur les constructions existantes, ces dits dispositifs sont autorisés sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné.
5. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies* ne peut être implanté en saillie par rapport au nu de la façade.
6. Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.
7. Les couleurs des revêtements des façades vives ou criardes sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

4.4 - Toiture

1. Les toitures-terrasses sont autorisées. Les toitures-terrasses de plus de 25m² doivent obligatoirement être végétalisées selon les dispositions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions et/ou comporter des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc...).
2. Les ouvrages réalisés en saillie de toitures doivent être traités architecturalement.

4.5 - Clôtures

1. Les clôtures* devront avoir une hauteur maximum de 2 mètres et pourront être constituées de grilles ou d'un système à claire voies doublées ou non de haies. La réalisation d'un mur bahut est facultative.
2. L'implantation des clôtures* ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs de clôture* pourra être ramenée à 0,80 mètre afin d'améliorer le triangle de visibilité.
3. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les grillages simple torsion à mailles (uniquement pour les clôtures sur rue pour ces derniers) sont interdits.
4. Sur les limites séparatives* la réalisation de clôtures et d'un mur bahut est facultative. Les clôtures en limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

5.1 - Emprise au sol et coefficient de perméabilité

Règle d'emprise au sol

1. En dehors des constructions destinées à l'industrie, le maximum d'emprise au sol* des constructions ne pourra dépasser 65 % de la superficie totale du terrain (CES = 0,65).
2. Pour les constructions destinées à l'industrie, le maximum d'emprise au sol* des constructions ne pourra dépasser 75% de la superficie totale du terrain (CES = 0,75).

Règle de coefficient de perméabilité

3. Un coefficient de perméabilité de minimum 20% de la surface totale du terrain est instauré. Le coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. A l'échelle de l'unité foncière, 20% de la surface devra obligatoirement être de pleine terre.

5.2 - Espace libre et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.*

1. La surface des espaces verts de pleine terre rapportée à la superficie totale du terrain sera de 20% minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.
2. Les dalles des parkings ou équipements enterrés feront l'objet d'un traitement paysager pour lequel

l'épaisseur de terre végétale et/ou substrat rapportés sur dalle devra être de 0,80 mètre minimum, dont 0,50 mètre minimum ne dépassant pas l'altitude du terrain naturel avant travaux. Le reste de l'épaisseur sera obtenue par création de merlons permettant la plantation de végétaux.

3. Lorsqu'elles sont végétalisées, les toitures terrasses devront comporter une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 0,30 mètre minimum.
4. Les marges de recul par rapport à l'alignement* ou aux emprises publiques* seront traitées en espaces verts (hors voirie et chemin d'accès*). Les places de stationnement sont interdites dans ces marges de recul. Seules sont autorisées les aires de regroupement des conteneurs à ordures ménagères dans l'attente de leur collecte.
5. Un arbre à haute tige pour quatre emplacements de stationnement doit être planté à proximité des aires de stationnement à l'air libre.
6. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche commencée de 100m² d'espaces verts de pleine terre.
7. Les arbres de haute tige plantés devront avoir un diamètre de 16 à 20 cm minimum lors de la plantation et présenter une hauteur minimum de 8 mètres en plein développement.
8. Les haies devront être traitées en diversifiant les essences et en privilégiant les essences locales, non invasives.
9. Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue* définis au document graphique.

5.3 - Dispositions appliquées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Toute opération ou construction neuve desservie par le réseau de chaleur existant devra obligatoirement s'y raccorder si la capacité du réseau le permet.
2. Toute opération ou construction neuve, quelle que soit sa destination, dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 2500 m² devra mettre en place l'utilisation de sources d'énergies renouvelables si elle ne se raccorde pas au réseau de chaleur.

Article 6 : Stationnement

Tout projet devra respecter les dispositions générales n°7, 8 et 9 relatives au stationnement

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Accès

1. L'accès* devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations et/ou de la voie, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions relatives à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Pour tout terrain, un seul accès* automobile est autorisé par voie le desservant. Un autre accès pourra être autorisé sous réserve de ne pas impacter les lignes de transport en commun ni les secteurs piétons et qu'il permette d'assurer la sécurité des usagers. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif, parkings publics compris.
4. Les accès* automobiles doivent disposer d'une plateforme d'attente, de 5 % de pente maximum sur une longueur minimale de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement* ou de la limite entre le domaine public et la parcelle privée.
5. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.
6. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

7.2 – Voirie externe

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

7.3 - Voie interne

1. Les voies et les espaces de circulation internes doivent avoir des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons, etc.) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés, ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.
2. Ces voies et espaces de circulations internes ne doivent pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique
3. Les voies créées en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) d'opérer aisément un demi-tour.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 - Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.
2. Les forages à usage domestique sont autorisés dans le respect des dispositions du décret n°2008- 652 du 2 juillet 2008.
3. Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie, conformément à l'article L. 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales)

8.2 - Assainissement

Eaux usées domestiques

1. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement suivant les directives du service gestionnaire, conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.
2. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

Eaux usées autres que domestiques

1. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
2. Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales. Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

8.3 – Eaux pluviales

1. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.
2. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas de réseau séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.
3. En l'absence de tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
4. La condition de raccordement des eaux pluviales au collecteur public est dans tous les cas, limitée à l'excès de ruissellement qui peut être rejeté au réseau public après qu'il ait été mis en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler des apports pluvieux, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur :
 - a. Dans ce cadre, l'infiltration des eaux sera priorisée (puits perdu, tranchées drainantes, etc.) et à étudier systématiquement au travers d'une étude de perméabilité des sols
 - b. Si l'infiltration est limitée et en deçà des débits générés par la parcelle conformément aux calculs détaillés au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire prévoira dans tous les cas un ouvrage infiltrant cette part des eaux de la parcelle ; seul le surplus ne pouvant être infiltré sera raccordé au réseau, en respectant le rejet limité inscrit au zonage ;

- c. Afin de respecter le débit limité de raccordement au réseau stipulé au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire pourra, en complément de l'infiltration, avoir recours à des solutions techniques d'étalement des apports pluviaux, en privilégiant les noues. À défaut, il pourra mettre en place un bassin de rétention ;
 - d. Dans le cas où le secteur n'est pas équipé d'un réseau public d'eau pluviale, et en respectant les conditions détaillées ci-dessus, le pétitionnaire pourra se raccorder directement au milieu naturel après autorisation des autorités compétentes : les fossés étant soit privés soit communaux, et les cours d'eau étant suivis par l'autorité en charge de la GEMAPI et nécessitant une autorisation ou une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.
5. 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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et, notamment, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur.
 6. Les eaux pluviales devront être collectées de façon séparée par rapport aux eaux usées domestiques et industrielles.
 7. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, 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, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

8.4 - Collecte des déchets

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les prescriptions du règlement prescriptif territorial du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés.

8.5 - Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

8.6 - Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

1. Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes*, doivent être raccordées aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.
2. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
3. La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites rainées pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

8.7 - Équipements relatifs aux nouvelles technologies

1. Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.
2. L'implantation de panneaux solaires en toiture doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier). Pour les bâtiments protégés au titre du PLU, les capteurs solaires seront intégrés à la couverture.

3. Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence de teinte sombre.
4. Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée

Zone UZ1

UZ1 : zone urbaine correspondant à la ZAC « Etoile Sud-Ouest »

La zone UZ1 est une zone urbaine correspondant à la ZAC « Etoile Sud-Ouest » établie le long de la voie ferrée, entre celle-ci et l'avenue Emile Zola, de la gare au carrefour du Baron de Loë.

Elle accueille des activités économiques, tertiaires, commerciales, de bureaux et services et est aujourd'hui pratiquement achevée, mais sa vocation et ses caractéristiques morphologiques doivent être pérennisées.

L'architecture et l'ambiance urbaine créées avec ces nouvelles constructions marquent l'identité et l'image du futur pôle de la gare.

Le présent règlement reprend donc les dispositions du dossier de ZAC*.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - Autorisations et interdictions d'ordre générales

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Du respect des autres autorisations sous conditions particulières et autres interdictions précisés à la suite du tableau

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement		(2)	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		(2)	
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

(1) Les logements dans la limite de 80 m² de surface de plancher* destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dès lors qu'ils sont intégrés dans le corps du ou des bâtiments principaux.

(2) Le changement de destination d'un établissement à sous-destination d'hébergement ou d'hôtels vers toute autre destination ou sous destination est interdit.

1.2 - Autres autorisations sous conditions particulières :

1. Le stationnement de caravanes et les constructions légères, transportables et sans fondation à condition qu'elles soient liées à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.
2. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone et dans la limite d'une hauteur maximale de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière.
3. Les constructions légères liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'agriculture urbaine, à condition qu'elles participent au bon fonctionnement des sols et du cycle de l'eau.

1.3 - Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone UZ1 :

1. L'ouverture et l'exploitation des carrières
2. La création d'activités relevant de la législation sur les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier
3. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa 1 de l'article 1.2 ci-dessus.
4. Les alignements de plus de deux garages sur rue intégrés ou non dans le bâtiment sur une même unité foncière.
5. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
6. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air, à l'exception de ceux liés aux équipements collectifs et d'intérêts publics*.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées (ouvertes à la circulation générale) et aux emprises publiques

1. Les constructions « hautes » devront s'implanter à l'alignement* défini par le domaine public communal de l'avenue Emile Zola. Cependant, les étages supérieurs, excepté l'attique*, devront observer un surplomb de 1 mètre sur le domaine public communal de l'avenue Emile Zola, distance comptée horizontalement à partir du nu du mur implanté à l'alignement*. Ces surplombs sur emprises publiques* devront satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation et par conséquent respecter une hauteur sous surplomb de 3,60 mètres minimum.
2. Le bâtiment bas associé à un seul bâtiment haut s'implantera à l'alignement* du domaine public communal de l'avenue Emile Zola.
3. Les constructions souterraines pourront être admises sous le domaine public communal de l'avenue Emile Zola, dans la limite de 2 mètres par rapport au nu du mur, sous réserves d'accord de servitudes ou de découpages en volume, et de la prise en compte de contraintes techniques (réseaux).
4. Sur un même terrain, le bâtiment « bas » implanté entre deux bâtiments « hauts » assurant leur liaison, devra respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement* du domaine public communal de l'avenue Emile Zola (cf. schéma explicatif – cas particuliers article UZ1 7.3).

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les bâtiments « hauts » devront obligatoirement s'implanter sur une limite séparative* latérale de propriété. Toutefois, ces constructions ne pourront s'implanter que sur la limite séparative* latérale de propriété sur laquelle n'est pas implantée ou n'a pas déjà été autorisée une construction sur la propriété mitoyenne.
2. Le bâtiment « haut » devra respecter une emprise minimale de 15 mètres et maximale de 25 mètres, distance comptée à partir de la limite séparative* latérale définie à l'alinéa 1 ci-dessus. Toutefois, des ouvrages de circulations verticales (escaliers, ascenseurs, ...) pourront être admis en dehors de ces emprises, sur les façades latérales des constructions, à condition que leur largeur n'excède pas 4 mètres et que leur longueur ne représente pas plus de 35% de la longueur totale de la façade.
Dès lors que seul le bâtiment « haut » sera réalisé, le bâtiment « bas » étant optionnel, il devra respecter un retrait de 15 mètres minimum par rapport à la limite séparative* latérale opposée à celle sur laquelle s'implante le bâtiment « haut ».
3. Les rez-de-chaussée* des bâtiments « hauts » devront obligatoirement s'aligner sur la voie de desserte privative arrière, correspondant à un recul minimum de 5,50 mètres par rapport à la limite séparative* du fond de parcelle.
4. Les bâtiments « hauts » devront respecter un surplomb de 1 mètre par rapport à l'alignement* sur la voie de desserte privative arrière. Ce surplomb devra satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation et par conséquent respecter une hauteur sous surplomb de 3,60 mètres minimum.
5. Les bâtiments « bas » devront respecter un retrait de 7 mètres minimum par rapport à la limite séparative* latérale opposée à celle sur laquelle s'aligne le bâtiment haut.
6. Les bâtiments « bas » devront s'implanter en ordre continu du bâtiment haut sur une distance minimale de 12,50 mètres et maximale de 15 mètres, distance comptée horizontalement à partir du nu du mur extérieur du bâtiment haut.
7. Les bâtiments « bas » devront respecter un recul de 10,50 mètres minimum par rapport à la limite séparative* du fond de parcelle.
8. Pour les rampes d'accès* aux garages souterrains, il n'est pas exigé de recul minimum par rapport aux limites séparatives*

9. Dans le cas particulier d'implantation de plusieurs bâtiments hauts sur un même terrain, les bâtiments « bas » devront s'implanter en ordre continu d'un bâtiment haut à l'autre et respecter un recul de 10,50 mètres minimum par rapport à la limite séparative* du fond de parcelle.
10. Les murs de soutènement ne sont pas soumis à des règles particulières d'implantation.

3.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent s'implanter en continuité les unes des autres sur une même propriété.

3.4 - Hauteur des constructions

Hauteur maximale

1. La hauteur des constructions est calculée par rapport au sol du domaine public communal de l'avenue Emile Zola et le dessous de la sablière* en cas de toiture à versant ou sur la dalle du dernier niveau* en cas de toiture terrasse.
2. La hauteur des bâtiments « hauts », dont l'épannelage* est fixé à « R+6 » devra être comprise entre 22,50 mètres et 23,50 mètres.
En cas de toiture terrasse, ces hauteurs ne comportent pas les ouvrages indispensables tels que machinerie d'ascenseur, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,20 mètre par rapport à ces hauteurs maximales.
En cas de toiture à versant, la hauteur sur faitage* sera limitée à 4,50 mètres, mesure calculée par rapport au-dessous de la sablière*. Les combles* seront non aménageables hors locaux techniques.
3. La hauteur des bâtiments bas sera limitée à 7,50 mètres.
4. Pour les murs de soutènement, en cas d'exhaussement, la hauteur du mur de soutènement ne pourra dépasser 0,80 mètre par rapport au niveau fini de remblais. En cas d'affouillement, la hauteur du mur de soutènement ne pourra dépasser 0,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux.
5. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Règle générale

Les constructions et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants et doivent participer au renouvellement du paysage urbain. Elles marqueront l'identité et l'image du futur pôle de la gare. A cet effet, il sera fait application de l'ensemble des documents applicables à la ZAC*.

4.2 - Matériaux et couleurs

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et de réduire les incidences de leur vieillissement.

4.3 - Façades et saillies

1. Les balcons* ne sont autorisés que si intégrés dans le volume principal du bâtiment.
2. Le dernier étage des immeubles devra être réalisé sous la forme d'attique*. L'attique et les limites de terrasses devront respecter un recul d'un mètre minimum par rapport aux surplombs sur l'avenue Emile Zola et sur la voie de desserte arrière.

4.4 - Toitures

1. Les toitures-terrasses* sont obligatoires sauf en cas d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques. Dans ce cas, les dispositifs seront obligatoirement intégrés dans l'épaisseur de la toiture et la pente des toitures sera limitée à 35 % maximum.
2. Les ouvrages réalisés en saillie de toitures doivent être traités architecturalement.
3. L'acrotère* doit être dans l'alignement de la façade.
4. Les toitures-terrasses* des bâtiments bas devront obligatoirement être végétalisées selon les dispositions relatives aux espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

4.5 - Clôtures

Les clôtures sont interdites.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

5.1 - Emprise au sol

Règle d'emprise au sol

1. L'emprise au sol* est définie par les caractéristiques des prospects stipulés dans les dispositions relatives à l'implantation des constructions.

5.2 - Espace libre et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques*

1. Les dalles des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés, feront l'objet d'un traitement paysager. L'épaisseur de terre végétale et/ou substrat rapportés sur dalle est de 0,50 mètre minimum.
2. Lorsqu'elles sont végétalisées, les toitures terrasses devront comporter une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 0,20 mètre minimum.
3. Les arbres de haute tige plantés devront avoir un diamètre de 16 à 20 cm minimum lors de la plantation et présenter une hauteur minimum de 8 mètres en plein développement.
4. Les haies devront être traitées en diversifiant les essences et en privilégiant les essences locales, non invasives.
5. Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue* définis au document graphique.

5.3 - Dispositions appliquées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute opération ou construction neuve desservie par le réseau de chaleur existant devra obligatoirement s'y raccorder si la capacité du réseau le permet

Article 6 : Stationnement

Les dispositions générales n°7 ; 8 et 9 relatives au stationnement ne s'appliquent pas dans la zone UZ1

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Accès

1. L'accès* devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations et/ou de la voie, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions relatives à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Pour tout terrain, un seul accès* automobile est autorisé par voie le desservant. Un autre accès pourra être autorisé sous réserve de ne pas impacter les lignes de transport en commun ni les secteurs piétons et qu'il permette d'assurer la sécurité des usagers. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif, parkings publics compris.
4. Les accès* automobiles doivent disposer d'une plateforme d'attente, de 5 % de pente maximum sur une longueur minimale de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement* ou de la limite entre le domaine public et la parcelle privée.
5. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.
6. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

7.2 – Voirie externe

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

7.3 - Voie interne

1. Les voies et les espaces de circulation internes doivent avoir des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons, etc.) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés, ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.
2. Ces voies et espaces de circulations internes ne doivent pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique
3. Les voies créées en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) d'opérer aisément un demi-tour.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 - Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.
2. Les forages à usage domestique sont autorisés dans le respect des dispositions du décret n°2008- 652 du 2 juillet 2008.
3. Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie, conformément à l'article L. 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales).

8.2 - Assainissement

Eaux usées domestiques

1. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement suivant les directives du service gestionnaire, conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.
2. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

Eaux usées autres que domestiques

3. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
4. Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales. Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

8.3 – Eaux pluviales

1. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.
2. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas de réseau séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.
3. En l'absence de tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
4. La condition de raccordement des eaux pluviales au collecteur public est dans tous les cas, limitée à l'excès de ruissellement qui peut être rejeté au réseau public après qu'il ait été mis en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler des apports pluvieux, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur :
 - a. Dans ce cadre, l'infiltration des eaux sera priorisée (puits perdu, tranchées drainantes, etc.) et à étudier systématiquement au travers d'une étude de perméabilité des sols
 - b. Si l'infiltration est limitée et en deçà des débits générés par la parcelle conformément aux calculs

détailés au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire prévoira dans tous les cas un ouvrage infiltrant cette part des eaux de la parcelle ; seul le surplus ne pouvant être infiltré sera raccordé au réseau, en respectant le rejet limité inscrit au zonage ;

- c. Afin de respecter le débit limité de raccordement au réseau stipulé au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire pourra, en complément de l'infiltration, avoir recours à des solutions techniques d'étalement des apports pluviaux, en privilégiant les noues. À défaut, il pourra mettre en place un bassin de rétention ;
 - d. Dans le cas où le secteur n'est pas équipé d'un réseau public d'eau pluviale, et en respectant les conditions détaillées ci-dessus, le pétitionnaire pourra se raccorder directement au milieu naturel après autorisation des autorités compétentes : les fossés étant soit privés soit communaux, et les cours d'eau étant suivis par l'autorité en charge de la GEMAPI et nécessitant une autorisation ou une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.
5. 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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et, notamment, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur.
 6. Les eaux pluviales devront être collectées de façon séparée par rapport aux eaux usées domestiques et industrielles.
 7. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, 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, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

8.4 – Collecte des déchets

Pour toutes les constructions comportant plus de deux logements ou plus de 3 chambres d'hébergement les obligations sont les suivantes :

- des locaux de tri et de stockage des déchets dans la construction et intégrés au bâti principal
- Pour les constructions en retrait d'alignement, et sous réserve d'impossibilité technique en lien avec la configuration du tènement, une aire de présentation en bordure de voie publique. Elle devra faire l'objet d'un traitement paysager à part entière, et d'un système empêchant le stationnement sauvage.

8.5 - Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

8.6 – Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

1. Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes*, doivent être raccordées aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.
2. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
3. La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites rainées pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

8.7 – Équipements relatifs aux nouvelles technologies

1. Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.
2. Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence de teinte sombre.
3. Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Zone UZ2

UZ2 : zone urbaine correspondant à la ZAC « Château Rouge »

Ce règlement s'applique également au futur éco quartier du « Château Rouge » dont les études sont en cours.

Une ZAC* a été créée sur ces emprises afin d'assurer leur aménagement pour accueillir une nouvelle offre de commerces et de logements.

Le présent règlement reprend donc les dispositions du dossier de ZAC*.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - Autorisations et interdictions d'ordre générales

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Du respect des autres autorisations sous conditions particulières et autres interdictions précisés à la suite du tableau

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

(1) Toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

1.2 - Autres autorisations sous conditions particulières :

1. Le stationnement de caravanes et les constructions légères, transportables et sans fondation à condition qu'elles soient liées à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, à des bâtiments publics, ou lorsqu'il s'agit d'abris de jardin.
2. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone et dans la limite d'une hauteur maximale de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière.

3. Les constructions légères liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'agriculture urbaine, à condition qu'elles participent au bon fonctionnement des sols et du cycle de l'eau.

1.3 - Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone UZ2 :

L'ouverture et l'exploitation des carrières

7. L'ouverture et l'exploitation des carrières
8. La création d'activités relevant de la législation sur les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier
9. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa 1 de l'article 1.2 ci-dessus.
10. Les alignements de plus de deux garages sur rue intégrés ou non dans le bâtiment sur une même unité foncière.
11. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
12. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air, à l'exception de ceux liés aux équipements collectifs et d'intérêts publics*.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées et aux emprises publiques

Règles générales

1. Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doivent être implantées en retrait par rapport l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue :
 - De 3 mètres minimum par rapport aux voiries existantes
 - De 1,5 mètre minimum par rapport aux voiries à créer
2. L'alinéa 1 de l'article 3.1 ci-dessus s'applique aux constructions réalisées en sous-sol, aux rampes d'accès aux garages souterrains et aux bassins de rétention. Il ne s'applique pas aux murs de soutènement.

Dispositions particulières

3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.
4. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement*, les propriétés situées à l'angle de deux voies pourront supporter un alignement* nouveau constitué par un pan coupé de 5 mètres de longueur au minimum.
5. Pour les constructions annexes*, l'implantation en retrait de l'alignement* défini dans les règles générales ci-dessus est autorisée.
6. Les marges de recul portées au plan pourront être réduites :
 - a. Pour les constructions précaires et démontables, type verrière, liées aux activités commerciales de bouche telles que : bar, restaurant.
 - b. Pour les rampes d'accès* aux équipements d'intérêt collectif et services publics destinées aux personnes à mobilité réduite ; à condition que la circulation et la sécurité des piétons reste assurée.
 - c. Pour les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètre.
7. A partir du niveau* R+1 sont autorisés les éléments de décors architecturaux, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sous réserve qu'ils ne dépassent pas de 0,40 mètre la façade des constructions et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité de la construction et à l'intérêt des lieux environnants.
8. Les marquises sont autorisées sous réserve qu'elles soient à une hauteur minimum de 3,50 mètres au-dessus du trottoir et que leur saillie n'excède pas 2 mètres par rapport au nu du mur de la façade. Dans le respect des dispositions du présent article, l'alignement de la marquise devra prendre en compte, dans la mesure du possible, l'alignement des marquises existantes des propriétés voisines.
9. Les auvents de protection sur les entrées d'immeubles pourront être admis à des hauteurs inférieures sous réserve des règlements de voiries.

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

1. Les constructions devront respecter un retrait minimum de 1,90 mètre par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond).

Dispositions particulières

2. L'implantation en limites séparatives* peut être autorisée :
3. Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment voisin sans dépasser la profondeur de la construction existante mitoyenne.
 - Pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 8 mètres.
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).
4. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune ».
5. Les rampes d'accès*, les aires de stationnement en sous-sol, les sorties ou bouches de ventilations, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 0,60 mètre le sol existant avant travaux ainsi que les murs de soutènement ne sont pas soumis à des règles particulières d'implantation.
6. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètre ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.

3.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les constructions devront respecter une distance minimale de 4 mètres.

3.4 - Hauteur des constructionsHauteur maximale

1. Les hauteurs maximales des constructions ne devront pas dépasser 35 mètres par rapport à la cote NGF + 434,75.
2. Un bâtiment « repère » constituant un signal urbain pourra être réalisé conformément aux dispositions du dossier de ZAC*. Celui-ci ne devra pas dépasser une hauteur de 65 mètres par rapport à la cote NGF + 434,75.
3. Lorsque le rez-de-chaussée* de la construction est destiné à une activité de commerce et/ou de bureau occupant au moins 50 % de la surface de plancher* dudit rez-de-chaussée*, la hauteur de ce rez-de-chaussée* ne sera jamais inférieure à 3,50 mètres sous la dalle du premier niveau*. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction pourra être augmentée de 2 mètres maximum sans changement du nombre total de niveaux*.

Dispositions particulières

1. Les éléments techniques tels que cheminées, acrotères*, ouvrages de ventilation édicules d'ascenseur et d'escalier, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, dispositifs d'éclairage des combles*, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des équipements d'intérêt collectif et services publics à caractère culturel ou culturel peuvent être admis en dépassement localisé sans que la hauteur totale ne dépasse la hauteur maximale fixée ci-dessus.
4. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Règle générale

Les constructions et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants et doivent participer au renouvellement du paysage urbain. Elles marqueront l'identité et l'image du quartier. A cet effet, il sera fait application de l'ensemble des documents applicables à la ZAC*.

4.2 - Matériaux et couleurs

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et de réduire les incidences de leur vieillissement.

4.3 - Façades et saillies

1. Les balcons* doivent respecter les conditions suivantes :
 - Les écoulements d'eau provenant des balcons* doivent être canalisés le long d'un mur de façade. Les barbacanes en saillie sont interdites, les dispositifs de trop-plein doivent être traités architecturalement avec discrétion.
 - Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires sont interdits.
2. La fermeture de loggias des constructions existantes est autorisée sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné.
3. Sont admises les marquises en surplomb du domaine public, réalisées en serrurerie et/ou en verre et tout matériau translucide permettant de laisser passer la lumière dans la mesure où elles participent et correspondent à l'architecture de l'immeuble et à condition qu'elles soient démontables et aient obtenu, le cas échéant, les autorisations de voiries nécessaires.
4. Lorsque des marquises sont réalisées en complément des devantures commerciales, elles doivent être implantées dans un souci d'intégration par rapport aux marquises existantes sur les propriétés avoisinantes, tout en respectant une hauteur minimum de 3,50 mètres au-dessus du trottoir et que leur saillie n'excède pas 2 mètres par rapport au nu du mur de la façade.
5. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une façade est interdit.
6. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies* ne peut être implanté en saillie par rapport au nu de la façade.

4.4 - Toitures

1. Les ouvrages réalisés en saillie de toitures doivent être traités architecturalement.
2. Les dispositifs d'éclairage des combles* doivent être intégrés dans le pan de la toiture.

4.5 - Clôtures

1. La hauteur totale des clôtures* sur voies ou emprises publiques* et sur limites séparatives* ne peut excéder 1,80 mètres.
2. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les grillages simple torsion à mailles (uniquement pour les clôtures sur rue pour ces derniers) sont interdits.
3. Des clôtures* pleines d'une hauteur maximum de 2 mètres pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (par exemple : équipements d'intérêt collectif et services publics tels que écoles, stades, etc.).

4. L'implantation des clôtures* ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs de clôture pourra être ramenée à 0,80 mètre afin d'améliorer le triangle de visibilité.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

5.1 - Emprise au sol

Les règles d'emprise au sol* sont définies par les caractéristiques des prospects stipulés dans les dispositions relatives à l'implantation des constructions.

5.2 - Espace libre et plantations

1. Les espaces libres devront être traités en espaces verts plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
2. Les dalles des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés, feront l'objet d'un traitement paysager. L'épaisseur de terre végétale et/ou substrat rapportés sur dalle est de 0,50 mètre minimum.
3. Les constructions réalisées en rez-de-chaussée* seront obligatoirement traitées en toitures-terrasses* végétalisées de façon à limiter leur impact visuel. Dans ce cas, l'épaisseur de terre végétale et/ou substrat est de 0,20 mètre minimum.
4. Les marges de recul par rapport à l'alignement* ou aux emprises publiques* seront traitées en espaces verts (hors voirie et chemin d'accès*). Les places de stationnement sont interdites dans ces marges de recul. Seules sont autorisées les aires de regroupement des conteneurs à ordures ménagères dans l'attente de leur collecte.
5. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.
6. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les espaces libres non affectés devront être traités de façon paysagère.
7. Les haies devront être traitées en diversifiant les essences et en privilégiant les essences locales, non invasives.

5.3 - Dispositions appliquées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute opération ou construction neuve desservie par le réseau de chaleur existant devra obligatoirement s'y raccorder si la capacité du réseau le permet.

Article 6 : Stationnement

Les dispositions générales n°7 ; 8 et 9 relatives au stationnement ne s'appliquent pas dans la zone UZ2

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Accès

1. L'accès* devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations et/ou de la voie, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions relatives à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Pour tout terrain, un seul accès* automobile est autorisé par voie le desservant. Un autre accès pourra être autorisé sous réserve de ne pas impacter les lignes de transport en commun ni les secteurs piétons et qu'il permette d'assurer la sécurité des usagers. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif, parkings publics compris.
4. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.
5. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

7.2 – Voirie externe

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

7.3 - Voie interne

1. Les voies et les espaces de circulation internes doivent avoir des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons, etc.) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés, ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.
2. Ces voies et espaces de circulations internes ne doivent pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique.
3. Les voies créées en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) d'opérer aisément un demi-tour.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

2. Les forages à usage domestique sont autorisés dans le respect des dispositions du décret n°2008- 652 du 2 juillet 2008.
3. Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie, conformément à l'article L. 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales)

8.2 – Assainissement

Eaux usées domestiques

1. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement suivant les directives du service gestionnaire, conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.
2. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

Eaux usées autres que domestiques

3. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
4. Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales. Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

8.3 – Eaux pluviales

1. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.
2. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas de réseau séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.
3. En l'absence de tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
4. La condition de raccordement des eaux pluviales au collecteur public est dans tous les cas, limitée à l'excès de ruissellement qui peut être rejeté au réseau public après qu'il ait été mis en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler des apports pluvieux, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur :
 - a. Dans ce cadre, l'infiltration des eaux sera priorisée (puits perdu, tranchées drainantes, etc.) et à étudier systématiquement au travers d'une étude de perméabilité des sols
 - b. Si l'infiltration est limitée et en deçà des débits générés par la parcelle conformément aux calculs détaillés au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire prévoira dans tous les cas un ouvrage infiltrant cette part des eaux de la parcelle ; seul le surplus ne pouvant être infiltré sera raccordé au réseau, en respectant le rejet limité inscrit au zonage ;
 - c. Afin de respecter le débit limité de raccordement au réseau stipulé au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire pourra, en complément de l'infiltration, avoir recours à des solutions techniques d'étalement des apports pluviaux, en privilégiant les noues. À défaut, il pourra mettre en place un bassin de rétention ;
 - d. Dans le cas où le secteur n'est pas équipé d'un réseau public d'eau pluviale, et en respectant les conditions détaillées ci-dessus, le pétitionnaire pourra se raccorder directement au milieu naturel après autorisation des autorités compétentes : les fossés étant soit privés soit communaux, et les cours d'eau étant suivis par l'autorité en charge de la GEMAPI et nécessitant une autorisation ou une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

5. 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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et, notamment, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur.
6. Les eaux pluviales devront être collectées de façon séparée par rapport aux eaux usées domestiques et industrielles.
7. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, 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, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

8.4 – Collecte des déchets

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les prescriptions du règlement prescriptif territorial du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés.

8.5 – Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

8.6 – Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

1. Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes*, doivent être raccordées aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.
2. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
3. La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites rainées pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

8.7 – Équipements relatifs aux nouvelles technologies

1. Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.
2. Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence de teinte sombre.
3. Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Zone UZ3

UZ3 : zone urbaine correspondant à la ZAC « Etoile Annemasse-Genève »

La zone UZ3 est une zone urbaine correspondant à la partie située sur le territoire de la commune de la ZAC « Etoile Annemasse-Genève » créée le 12 novembre 2014. Sous maîtrise d'ouvrage d'Annemasse Agglo, elle s'établit sur le territoire de 3 communes : Annemasse, Ambilly et Ville-la-Grand.

Elle se localise autour de la place de la gare, incluant un îlot* entre les emprises ferroviaire et l'avenue de la gare, d'une part, et un îlot* entre la rue du Docteur Favre et la rue des frères Tassile.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - Autorisations et interdictions d'ordre générales

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Du respect des autres autorisations sous conditions particulières et autres interdictions précisés à la suite du tableau

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		(2)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

(1) Toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

(2) L'extension ou la rénovation des constructions existantes destinées à l'industrie, à destination exclusive d'entrepôts ou d'ICPE est autorisée, à condition :

- Que les extensions mesurées réalisées en une ou plusieurs fois ne dépassent pas, au total, 10% de l'emprise au sol et 30% de la surface de plancher des dites constructions constatées à la date d'approbation du présent PLU
- Que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger résultant de constructions ou installations existantes.

En aucun cas les modifications ne devront conduire à un changement de classe du type d'activité exercée dans l'établissement, si ce changement se traduit par une augmentation des nuisances.

1.2 - Autres autorisations sous conditions particulières :

1. Le stationnement de caravanes et les constructions légères, transportables et sans fondation à condition qu'elles soient liées à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.
2. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone et dans la limite d'une hauteur maximale de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière.
3. Les constructions légères liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'agriculture urbaine, à condition qu'elles participent au bon fonctionnement des sols et du cycle de l'eau.

1.3 - Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone UZ3 :

1. L'ouverture et l'exploitation des carrières
2. La création d'activités relevant de la législation sur les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier
3. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa 1 de l'article 1.2 ci-dessus.
4. Les alignements de plus de deux garages sur rue intégrés ou non dans le bâtiment sur une même unité foncière.
5. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
6. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air, à l'exception de ceux liés aux équipements collectifs et d'intérêts publics*.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE*

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées et aux emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées, sans limitation de longueur de façade, à l'alignement* actuel ou projeté des voies et emprises publiques* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul* dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.
2. Ces dispositions s'appliquent aux constructions réalisées en sous-sol et aux rampes d'accès aux garages souterrains. Elles ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.
3. Pour les constructions comportant des logements en rez-de-chaussée*, un retrait est autorisé.
4. Une implantation des constructions à l'alignement* ne fait pas obstacle à la réalisation de décroché(s) ou de recul(s) partiel(s) de façade. Elle ne fait pas, non plus, obstacle aux débordements de saillies sur l'espace public jusqu'à 4 mètres maximum, autorisés sous réserve du code civil à partir de 3,50 mètres de hauteur et sans limitation de longueur de façade.
5. Un recul pourra être observé s'il peut permettre de conserver un élément patrimonial ou végétal protégé existant.
6. **Le cahier des charges, visé à l'article R.431-23 du Code de l'Urbanisme, dont les dispositions fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la ZAC* « Etoile Annemasse-Genève » et, éventuellement, la convention de participation financière prévue à l'article L.311-4 du même Code viendront préciser les alinéas ci-dessus en détaillant des prescriptions adaptées à chaque situation particulière, notamment pour imposer des retraits plus importants si besoin ou des alignements, par exemple.**
7. Des dispositions autres que celles définies précédemment peuvent être autorisées pour les constructions annexes*, sous réserve d'une justification d'intégration au site.

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales

1. Les constructions seront implantées en limite(s) séparative(s) ou devront respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives* (latérales et de fond).

Dispositions particulières

2. L'implantation en limites séparatives* peut être autorisée pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).
3. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune ».
4. Les rampes d'accès*, les aires de stationnement en sous-sol, les sorties ou bouches de ventilations, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 0,60 mètre le sol existant avant travaux ainsi que les murs de soutènement ne sont pas soumis à des règles particulières d'implantation.
5. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.
6. **Le cahier des charges, visé à l'article R.431-23 du Code de l'Urbanisme, dont les dispositions fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la ZAC* « Etoile Annemasse-Genève » et, éventuellement, la convention de participation financière prévue à l'article L.311-4 du même Code viendront préciser les alinéas ci-dessus en détaillant des**

prescriptions adaptées à chaque situation particulière, notamment pour imposer des retraits plus importants si besoin ou des alignements, par exemple.

3.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.4 - Hauteur des constructions

Hauteur maximale

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 35 mètres par rapport au niveau du sol du domaine public.
2. Lorsque le rez-de-chaussée* de la construction est destiné à une activité de commerce et/ou de bureau occupant au moins 50 % de la surface de plancher* dudit rez-de-chaussée*, la hauteur de ce rez-de-chaussée* ne sera jamais inférieure à 3,50 mètres sous la dalle du premier niveau*. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction pourra être augmentée de 2 mètres maximum sans changement du nombre total de niveaux*.
3. **Le cahier des charges, visé à l'article R.431-23 du Code de l'Urbanisme, dont les dispositions fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la de la ZAC* « Etoile Annemasse-Genève » et, éventuellement, la convention de participation financière prévue à l'article L.311-4 du même Code apporteront les prescriptions détaillées et adaptées à chaque situation particulière, notamment pour imposer des limitations de hauteurs sous le plafond des 35 mètres.**
4. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Règle générale

1. Les constructions et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants et doivent participer au renouvellement du paysage urbain. Elles marqueront l'identité et l'image du quartier. A cet effet, il sera fait application du cahier des charges, visé à l'article R.431-23 du Code de l'Urbanisme, dont les dispositions fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la de la ZAC* « Etoile Annemasse-Genève » et, éventuellement, de la convention de participation financière prévue à l'article L.311-4 du même Code.
2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.

4.2 - Matériaux et couleurs

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et de réduire les incidences de leur vieillissement.

4.3 - Façades

Non réglementé.

4.4 - Toitures

Non réglementé.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

5.1 - Emprise au sol

Les règles d'emprise au sol* sont définies par les caractéristiques des prospects stipulés dans les dispositions relatives à l'implantation des constructions.

5.2 - Espace libre et plantations

1. Les espaces libres devront être traités en espaces verts plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.
2. Les dalles des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés, feront l'objet d'un traitement paysager. L'épaisseur de terre végétale et/ou substrat rapportés sur dalle est de 0,50 mètre minimum.
3. Les constructions réalisées en rez-de-chaussée* seront obligatoirement traitées en toitures-terrasses* végétalisées de façon à limiter leur impact visuel. Dans ce cas, l'épaisseur de terre végétale et/ou substrat est de 0,20 mètre minimum.
4. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les espaces libres non affectés devront être traités de façon paysagère.
5. Le cahier des charges, visé à l'article R.431-23 du Code de l'Urbanisme, dont les dispositions fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la de la ZAC* « Etoile Annemasse-Genève » et, éventuellement, la convention de participation financière prévue à l'article L.311-4 du même Code apporteront les prescriptions détaillées et adaptées à chaque situation particulière.
6. Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue* définis au document graphique
7. Les haies devront être traitées en diversifiant les essences et en privilégiant les essences locales, non invasives.

5.3 - Dispositions appliquées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute opération ou construction neuve desservie par le réseau de chaleur existant devra obligatoirement s'y raccorder si la capacité du réseau le permet.

Article 6 : Stationnement

Les dispositions générales n°7 ; 8 et 9 relatives au stationnement ne s'appliquent pas dans la zone UZ3

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Accès

1. Tout accès* individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.
4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

7.2 - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.
2. La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 4 mètres en tout point de la voie.
3. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) d'opérer aisément un demi-tour.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 – Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.
2. Les forages à usage domestique sont autorisés dans le respect des dispositions du décret n°2008- 652 du 2 juillet 2008.
3. Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie, conformément à l'article L. 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales)

8.2 – Assainissement

Eaux usées domestiques

1. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement suivant les directives du service gestionnaire, conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.
2. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

Eaux usées autres que domestiques

3. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
4. Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales. Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

8.3 – Eaux pluviales

1. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.
2. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas de réseau séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.
3. En l'absence de tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
4. La condition de raccordement des eaux pluviales au collecteur public est dans tous les cas, limitée à l'excès de ruissellement qui peut être rejeté au réseau public après qu'il ait été mis en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler des apports pluvieux, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur :
 - a. Dans ce cadre, l'infiltration des eaux sera priorisée (puits perdu, tranchées drainantes, etc.) et à étudier systématiquement au travers d'une étude de perméabilité des sols
 - b. Si l'infiltration est limitée et en deçà des débits générés par la parcelle conformément aux calculs détaillés au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire prévoira dans tous les cas un ouvrage infiltrant cette part des eaux de la parcelle ; seul le surplus ne pouvant être infiltré sera raccordé au réseau, en respectant le rejet limité inscrit au zonage ;
 - c. Afin de respecter le débit limité de raccordement au réseau stipulé au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire pourra, en complément de l'infiltration, avoir recours à des solutions techniques d'étalement des apports pluviaux, en privilégiant les noues. À défaut, il pourra mettre en place un bassin de rétention ;
 - d. Dans le cas où le secteur n'est pas équipé d'un réseau public d'eau pluviale, et en respectant les conditions détaillées ci-dessus, le pétitionnaire pourra se raccorder directement au milieu naturel après autorisation des autorités compétentes : les fossés étant soit privés soit communaux, et les cours d'eau étant suivis par l'autorité en charge de la GEMAPI et nécessitant une autorisation ou une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.
5. 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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et, notamment, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur.
6. Les eaux pluviales devront être collectées de façon séparée par rapport aux eaux usées domestiques et industrielles.

7. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, 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, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

8.4 – Collecte des déchets

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les prescriptions du règlement prescriptif territorial du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés.

8.5 – Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

8.6 – Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris techniques d'information et communication)

1. Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes*, doivent être raccordées aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.
2. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
3. La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites rainées pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

8.7 – Équipements relatifs aux nouvelles technologies

1. Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.
2. Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence de teinte sombre.
3. Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérerait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Zone A

A : zone agricole

La zone A s'applique aux espaces agricoles existant sur le territoire communal, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones concernées se situent à l'Est et à l'Ouest de la commune dans les secteurs du Brouaz, d'une part, et du bois de Rosses, d'autre part.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Cependant, conformément aux textes, peuvent y être également admis les équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et l'extension bâtiments d'habitation existants.

Autres caractéristiques :

Chaque projet en zone A doit être compatible avec les OAP thématiques « Energie Climat » et « Trame Verte et Bleue ».

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - Autorisations et interdictions d'ordre générales

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Du respect des autres autorisations sous conditions particulières et autres interdictions précisés à la suite du tableau

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

(1) Un seul logement de surveillance à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation et dans une limite de 40 m² de surface de plancher » par la mention suivante: « sur les logements de fonction, un seul logement de fonction peut être autorisé uniquement pour les exploitations d'élevage à condition de démontrer la nécessité de cette construction pour l'activité agricole, et à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation et dans une limite de 40 m² de surface de plancher*.

1.2 – Autres autorisations sous conditions particulières :

1. L'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions à usage d'habitation de plus de 50m² non liées et nécessaires à l'exploitation agricole existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface de plancher* tout compris (y compris les garages) créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 30 % de la surface initiale dans une limite de 60m², sans création de logement supplémentaire.

2. La création, l'extension ou la transformation d'Installations classées compatibles avec l'activité agricole, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés à l'activité agricole et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site ; et à condition d'apporter la justification d'une amélioration effective de l'usage agricole, avec suivi agronomique et remise en état agricole à terme.
4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
5. Pour les habitations existantes, maximum deux annexes d'une superficie cumulée de 40 m² d'emprise au sol, d'une hauteur maximum de 4 mètres, implantées dans un rayon maximum de 10 mètres autour du bâtiment d'habitation.

1.3 - Autres interdictions

Sont de plus interdits dans toute la zone A :

Tous travaux, ouvrages, installations, défrichements, constructions ou utilisations du sol sauf ceux mentionnés au paragraphe présent relatif aux autorisations admises sous conditions ci-dessus.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE*

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées (ouvertes à la circulation générale) et aux emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou projeté des voies et emprises publiques* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
2. L'alinéa 1 de l'article 3.1 ci-dessus s'applique aux constructions réalisées en sous-sol, aux rampes d'accès aux garages souterrains. Il ne s'applique pas aux murs de soutènement.
3. Des dispositions autres que celles définies précédemment peuvent être autorisées pour les constructions annexes*, sous réserve d'une justification d'intégration au site.

3.2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

1. Les constructions sont implantées à une distance minimum de 4 mètres, comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Dispositions particulières

2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.
3. Les constructions annexes* non accolées à une construction principale peuvent être implantées sans conditions de retrait, si :
 - Leur hauteur totale ne dépasse pas 4 mètres.
 - La longueur cumulée des façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 mètres.
4. Les sorties ou bouches de ventilations, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 0,60 mètre le sol existant avant travaux ainsi que les murs de soutènement ne sont pas soumis à des règles particulières d'implantation.
5. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.

3.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

3.4 - Hauteur des constructions

Hauteur maximale

1. La hauteur est calculée entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit* ou la dalle du dernier niveau* en cas de toiture-terrasse*. La hauteur de l'acrotère* ne pourra pas être supérieure à 1,50 mètres au-dessus de la hauteur fixée à l'alinéa 2 de la présente disposition. En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à
 - a. 12 mètres à l'égout du toit* ou à la dalle du dernier niveau* en cas de toiture-terrasse* pour les constructions destinées aux activités agricoles et forestières.
 - b. 7 mètres à l'égout du toit* ou à la dalle du dernier niveau* en cas de toiture-terrasse* pour les constructions principales destinées à l'habitation.

Dispositions particulières

3. Les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole et sylvicole tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, silos, cuves, etc., ne sont pas

pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions du règlement relatives à la qualité architecturales des constructions.

4. La pente des talus est limitée à 45° en déblai et à 30° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Règle générale

1. Les constructions et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants et doivent participer au renouvellement du paysage urbain.
2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.

4.2 - Matériaux et couleurs

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et de réduire les incidences de leur vieillissement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits et la tôle brute sont interdits (NB : la tôle galvanisée est autorisée).

4.3 - Façades et saillies

1. Les écoulements d'eau doivent être canalisés le long d'un mur de façade, respecter les lignes de compositions architecturales et présenter une unité de matériau. Les barbacanes en saillie sont interdites, les dispositifs de trop-plein doivent être traités architecturalement avec discrétion.
2. Les dispositifs de canisse, voile nylon ou autres dispositifs similaires sont interdits.
3. La fermeture de loggias et de balcons des constructions existantes est autorisée, sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné.
4. S'il est nécessaire de les positionner en façade, les systèmes de ventilation, climatiseur et autres chauffages réversibles devront s'intégrer de manière discrète dans les lignes de composition de la façade.
5. S'il est nécessaire de les positionner en façade, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent. Sur les constructions existantes, ces dits dispositifs sont autorisés sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné.
6. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies* ne peut être implanté en saillie par rapport au nu de la façade.

4.4 - Toitures

1. Les toitures-terrasses sont autorisées. Les toitures-terrasses de plus de 25m² doivent obligatoirement être végétalisées selon les dispositions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions et/ou comporter des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc...).
2. Les ouvrages réalisés en saillie de toitures doivent être traités architecturalement.

4.5 Clôtures

1. Les clôtures* devront avoir une hauteur maximum de 2 mètres.
2. L'implantation des clôtures* ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.
3. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

5.1 – Emprise au sol

Règle d'emprise

Les règles d'emprise au sol sont définies par les prospectus stipulés dans les dispositions relatives à l'implantation des constructions.

5.2 - Espace libre et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.*

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
2. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés avec un soin particulier afin de participer à l'insertion dans le site et à l'amélioration du cadre de vie.
3. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implanté à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture* opaque.
4. Un arbre à haute tige pour quatre emplacements de stationnement doit être planté à proximité des aires de stationnement à l'air libre.
5. Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue* définis au document graphique.
6. Les haies devront être traitées en diversifiant les essences et en privilégiant les essences locales, non invasives.

Article 6 : Stationnement

Tout projet devra respecter les dispositions générales n°7, 8 et 9 relatives au stationnement

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Accès

1. L'accès* devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations et/ou de la voie, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions relatives à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Les accès* automobiles doivent disposer d'une plateforme d'attente, de 5 % de pente maximum sur une longueur minimale de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement* ou de la limite entre le domaine public et la parcelle privée.
4. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.
5. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

7.2 – Voirie externe

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

7.3 - Voie interne

1. Les voies et les espaces de circulation internes doivent avoir des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons, etc.) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés, ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.
2. Ces voies et espaces de circulations internes ne doivent pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique
3. Les voies créées en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) d'opérer aisément un demi-tour.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 - Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.
2. Les forages à usage domestique sont autorisés dans le respect des dispositions du décret n°2008- 652 du 2 juillet 2008.

3. Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie, conformément à l'article L. 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales).

8.2 - Assainissement

Eaux usées domestiques

1. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement suivant les directives du service gestionnaire, conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.
2. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

Eaux usées autres que domestiques

3. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
4. Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales. Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

8.3 – Eaux pluviales

1. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.
2. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas de réseau séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.
3. En l'absence de tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
4. La condition de raccordement des eaux pluviales au collecteur public est dans tous les cas, limitée à l'excès de ruissellement qui peut être rejeté au réseau public après qu'il ait été mis en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler des apports pluvieux, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur :
 - a. Dans ce cadre, l'infiltration des eaux sera priorisée (puits perdu, tranchées drainantes, etc.) et à étudier systématiquement au travers d'une étude de perméabilité des sols
 - b. Si l'infiltration est limitée et en deçà des débits générés par la parcelle conformément aux calculs détaillés au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire prévoira dans tous les cas un ouvrage infiltrant cette part des eaux de la parcelle ; seul le surplus ne pouvant être infiltré sera raccordé au réseau, en respectant le rejet limité inscrit au zonage ;
 - c. Afin de respecter le débit limité de raccordement au réseau stipulé au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire pourra, en complément de l'infiltration, avoir recours à des solutions techniques d'étalement des apports pluviaux, en privilégiant les noues. À défaut, il pourra mettre en place un bassin de rétention ;
 - d. Dans le cas où le secteur n'est pas équipé d'un réseau public d'eau pluviale, et en respectant les conditions détaillées ci-dessus, le pétitionnaire pourra se raccorder directement au milieu naturel après autorisation des autorités compétentes : les fossés étant soit privés soit communaux, et les cours d'eau étant suivis par l'autorité en charge de la GEMAPI et nécessitant une autorisation ou une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.
5. 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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs

adaptés à l'opération et au terrain et, notamment, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur.

6. Les eaux pluviales devront être collectées de façon séparée par rapport aux eaux usées domestiques et industrielles.
7. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, 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, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale..

8.4 - Collecte des déchets

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les prescriptions du règlement prescriptif territorial du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés.

8.5 - Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Zone N

N : zone naturelle

La zone N s'applique aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend des bâtiments existants dont il convient de permettre la gestion tout en encadrant strictement toutes formes d'extension.

Décomposition et secteurs

La zone N proprement dite couvre :

- Les « espaces de nature en ville » préservés au sein du tissu urbain : essentiellement des parcs publics ou privés à protéger et à mettre en valeur et des sites d'activités de plein air compatibles avec l'objectif de préservation.
- Les espaces de biodiversité en limites de la ville à l'est une partie du Bois de Rosses et à l'Ouest une partie du secteur du Brouaz.
- Les parcs et espaces verts qui s'articulent autour du tracé de Géline, rivière busée qui a conditionné la morphologie de la ville et qui a produit une « coulée verte ».
- Les emprises du cimetière municipal et de ses extensions qui sont aussi des espaces de biodiversité et qui participent à la perception d'une nature en ville.
- Enfin, le périmètre concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Annemasse, aux lieux-dits « Vernand-dessous » et « Les îles », qui détermine les mesures de prévention particulières à mettre en œuvre contre les risques naturels prévisibles : mouvements de terrain, débordements torrentiels.

Un secteur Nh a en outre été créé pour identifier et protéger les zones humides.

Autres caractéristiques :

Chaque projet en zone N doit être compatible avec les OAP thématiques « Energie Climat » et « Trame Verte et Bleue ».

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 - Autorisations et interdictions d'ordre générales

Sont interdits tous travaux, ouvrages, installations, défrichements, constructions ou utilisations du sol autres que ceux prévus par les articles suivants relatifs aux occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

1.2 - Autorisations sous conditions particulières en zone N hors secteur Nh :

Seuls seront autorisés :

1. Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion forestière et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.
2. Les petites constructions, travaux ou ouvrages liés et nécessaires à l'exercice d'activités sportives, de culture et de loisirs de plein air, abris de jardin et locaux collectifs limités à la stricte activité de jardinage, dès lors que leur édification, de par leur localisation, leur nombre et leur nature, ne porte pas atteinte aux qualités du site.
3. Les travaux ou ouvrages liés et nécessaires au fonctionnement du cimetière, dès lors que leur édification, de par leur localisation, leur nombre et leur nature, ne porte pas atteinte aux qualités du site.
4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux qualités du site.
5. Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, des champs captants, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et de gestion des risques.
6. Les aires de stationnement de véhicules, réalisées en matériaux perméables, dès lors que leur dimension est limitée au strict besoin de la fréquentation du site et dès lors que leur localisation et leur conception permettent leur intégration au paysage.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés aux constructions, travaux ou ouvrages admis dans la zone ou répondent à des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
8. Les terrains et constructions situés en zones à risques du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Annemasse opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

1.3 - Autorisations sous conditions particulières en secteur Nh :

Seuls seront autorisés :

1. les travaux divers, notamment agricoles, qui s'avéreraient utiles ou nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa spécificité.
2. Les travaux d'aménagement, d'entretien et de réparation des voies piétonnes compatibles avec les zones humides, dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
3. Les travaux d'entretien du réseau de drainage et d'assainissement, lorsqu'il existe, et dans le respect de ses caractéristiques actuelles.

4. Le captage des nappes profondes ou des émissaires au profit des collectivités et de leurs groupements, à condition qu'il ne porte pas atteinte au régime hydrique et à l'équilibre du milieu.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE*

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et voies privées (ouvertes à la circulation générale) et aux emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou projeté des voies et emprises publiques* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
2. L'alinéa 1 de l'article 3.1 ci-dessus s'applique aux constructions réalisées en sous-sol, aux rampes d'accès aux garages souterrains. Il ne s'applique pas aux murs de soutènement.
3. Des dispositions autres que celles définies précédemment peuvent être autorisées pour les constructions annexes*, sous réserve d'une justification d'intégration au site.

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

4. Les constructions sont implantées à une distance minimum de 4 mètres, comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Dispositions particulières

6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement.
7. Les constructions annexes* non accolées à une construction principale peuvent être implantées sans conditions de retrait, si :
 - Leur hauteur totale ne dépasse pas 4,50 mètres.
 - La longueur cumulée des façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 mètres.
8. Les sorties ou bouches de ventilations, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 0,60 mètre le sol existant avant travaux ainsi que les murs de soutènement ne sont pas soumis à des règles particulières d'implantation.
9. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.

3.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.4 - Hauteur des constructions

Règle générale

1. La hauteur est calculée entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit* ou la dalle du dernier niveau* en cas de toiture-terrasse*. La hauteur de l'acrotère* ne pourra pas être supérieure à 1,50 mètres au-dessus de la hauteur fixée à l'alinéa 2 de la présente disposition ci-après. En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit* ou à la dalle du dernier niveau* en cas de toiture-terrasse*.

Dispositions particulières

3. Les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole et sylvicole tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, silos, cuves, etc., ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions du règlement relatives à la qualité architecturales des constructions.

4. La pente des talus est limitée à 45° en déblai et à 30° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Règle générale

1. Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes doivent être adaptés au Les constructions et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants et doivent participer au renouvellement du paysage urbain.
2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.

4.2 - Matériaux et couleurs

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et de réduire les incidences de leur vieillissement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits et la tôle brute sont interdits (NB : la tôle galvanisée est autorisée).

4.3 - Façades et saillies

1. Les écoulements d'eau doivent être canalisés le long d'un mur de façade, respecter les lignes de compositions architecturales et présenter une unité de matériau. Les barbacanes en saillie sont interdites, les dispositifs de trop-plein doivent être traités architecturalement avec discrétion.
2. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires sont interdits.
3. La fermeture de loggias et de balcons des constructions existantes est autorisée, sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné.
4. S'il est nécessaire de les positionner en façade, les systèmes de ventilation, climatiseur et autres chauffages réversibles devront s'intégrer de manière discrète dans les lignes de composition de la façade.
5. S'il est nécessaire de les positionner en façade, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions et respecter la trame des éléments d'architecture dans laquelle ils s'intègrent. Sur les constructions existantes, ces dits dispositifs sont autorisés sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné.
6. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies* ne peut être implanté en saillie par rapport au nu de la façade.

4.4 - Toitures

1. Les toitures-terrasses sont autorisées. Les toitures-terrasses de plus de 25m² doivent obligatoirement être végétalisées selon les dispositions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions et/ou comporter des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc...).
2. Les ouvrages réalisés en saillie de toitures doivent être traités architecturalement.

4.5 - Clôtures

1. Les clôtures* devront avoir une hauteur maximum de 2 mètres.
2. L'implantation des clôtures* ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.
3. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Espace libre et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les aménagements de voirie ou d'accès, les sorties d'escaliers de secours, les emprises de ventilation, les piscines et autres ouvrages techniques.*

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
2. Les toitures-terrasses* végétalisées doivent respecter une épaisseur de terre végétale et/ou substrat rapportés de 0,30 mètre minimum.
3. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés avec un soin particulier afin de participer à l'insertion dans le site et à l'amélioration du cadre de vie.
4. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture* opaque.
5. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.
6. Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue* définis au document graphique.

Article 6 : Stationnement

Tout projet devra respecter les dispositions générales n°7, 8 et 9 relatives au stationnement

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Accès

1. L'accès* devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations et/ou de la voie, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions relatives à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Les accès* automobiles doivent disposer d'une plateforme d'attente, de 5 % de pente maximum sur une longueur minimale de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement* ou de la limite entre le domaine public et la parcelle privée.
4. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.
5. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

7.2 – Voirie externe

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

7.3 - Voie interne

1. Les voies et les espaces de circulation internes doivent avoir des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons, etc.) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés, ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.
2. Ces voies et espaces de circulations internes ne doivent pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique
3. Les voies créées en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) d'opérer aisément un demi-tour.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 - Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

2. Les forages à usage domestique sont autorisés dans le respect des dispositions du décret n°2008- 652 du 2 juillet 2008.
3. Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie, conformément à l'article L. 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales).

8.2 - Assainissement

Eaux usées domestiques

1. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement suivant les directives du service gestionnaire, conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.
2. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

Eaux usées autres que domestiques

3. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.
4. Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales. Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

8.3 – Eaux pluviales

1. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.
2. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas de réseau séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.
3. En l'absence de tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
4. La condition de raccordement des eaux pluviales au collecteur public est dans tous les cas, limitée à l'excès de ruissellement qui peut être rejeté au réseau public après qu'il ait été mis en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler des apports pluvieux, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur :
 - a. Dans ce cadre, l'infiltration des eaux sera priorisée (puits perdu, tranchées drainantes, etc.) et à étudier systématiquement au travers d'une étude de perméabilité des sols
 - b. Si l'infiltration est limitée et en deçà des débits générés par la parcelle conformément aux calculs détaillés au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire prévoira dans tous les cas un ouvrage infiltrant cette part des eaux de la parcelle ; seul le surplus ne pouvant être infiltré sera raccordé au réseau, en respectant le rejet limité inscrit au zonage ;
 - c. Afin de respecter le débit limité de raccordement au réseau stipulé au zonage des eaux pluviales, le pétitionnaire pourra, en complément de l'infiltration, avoir recours à des solutions techniques d'étalement des apports pluviaux, en privilégiant les noues. À défaut, il pourra mettre en place un bassin de rétention ;
 - d. Dans le cas où le secteur n'est pas équipé d'un réseau public d'eau pluviale, et en respectant les conditions détaillées ci-dessus, le pétitionnaire pourra se raccorder directement au milieu naturel après autorisation des autorités compétentes : les fossés étant soit privés soit communaux, et les cours d'eau étant suivis par l'autorité en charge de la GEMAPI et nécessitant une autorisation ou une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

5. 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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et, notamment, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur.
6. Les eaux pluviales devront être collectées de façon séparée par rapport aux eaux usées domestiques et industrielles.
7. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, 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, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

8.4 - Collecte des déchets

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les prescriptions du règlement prescriptif territorial du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés.

8.5 - Défense incendie

Les opérations d'ensemble devront disposer d'une défense incendie suffisante. En l'absence, un dispositif adapté devra être intégré au projet.

Annexes règlementaires

A

Accès

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Accession sociale

Sont considérés par le PLU comme relevant de l'accession sociale, les logements faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire (BRS) ou d'un Prêt Social Location Accession (PSLA).

Acrotère

Elément d'une façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol

Au sens de la présente définition, et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Alignement

L'alignement est la limite commune entre un fond privé et le domaine public d'une voie de circulation existante ou future (rétrocession à la commune). Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que le plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

Dans le cadre du règlement de la ville d'Annemasse, l'alignement peut également désigner la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou un élargissement.

A ne pas confondre avec les expressions suivantes :

- « alignement de fait des constructions existantes », « alignée sur les constructions », « en alignement des constructions existantes », « alignement bâti » : constructions situées dans le prolongement d'autres constructions sur la même ligne.
- « alignement d'arbres » : plantations d'arbres ou arbres situés dans le prolongement d'autres arbres sur la même ligne.
- « arbres d'alignement », « plantations d'alignement » : arbres / végétaux plantés le long des allées, des promenades, des routes.

Annexe (construction)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Son emprise au sol est inférieure ou égale à 50m².

Attique

L'attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction. L'emprise d'un attique ne peut excéder 60% de l'emprise des niveaux inférieures de la construction.

B

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Cave

Pièce enterrée ou semi-enterrée, située dans les parties communes, destinée au stockage de provisions ou de matériel, d'une surface conseillée de 4 m² minimum (circulations comprises), sauf si taille rendue obligatoire par le présent règlement.

Cellier

Local à usage de cave situé dans les parties communes, en rez-de-chaussée* ou en étage, d'une surface conseillée de 4m² minimum (circulations comprises), sauf si taille rendue obligatoire par le présent règlement.

Changement de destination

Un changement de destination se produit lorsqu'une construction passe d'une destination, ou d'une sous-destination, prévues par le code de l'urbanisme, à une autre.

Clôture

Tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme (mur, haie, grillage, palissade, etc.) qui, placé sur tout ou partie d'un terrain en fixe les limites et en empêche l'accès.

Coefficient de perméabilité

C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Combles

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Cône de vue

Volume virtuel constitué par l'ensemble des éléments de paysage localisés dans un champ visuel à partir d'un point d'observation particulier. L'ouverture visuelle s'étend dans deux dimensions, en largeur et en hauteur.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent

leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale

Sont considérées comme constructions principales, les bâtiments ne répondant pas à la notion d'annexes.

Corniche

Partie saillante qui couronne un édifice, destinée à protéger de la pluie les parties sous-jacentes.

Croupe

Pan de toiture rampant à l'extrémité d'un comble.

D

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative. Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain

E

Égout du toit / égout

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des saillies et éléments architecturaux, ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel

Emprise au sous-sol

L'emprise du sous-sol correspond à la projection verticale au sol des constructions en dessous de dalle du rez, y compris les rampes d'accès.

Emprise d'une voie (plateforme)

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les accotements et les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la voie comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

Emprise publique

Espace occupé par (ou réservé pour) une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, deux roues et voitures, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

Enduit

Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Epannelage (Plan d')

Un plan d'épannelage est un document graphique coté, définissant la hauteur maximale des bâtiments susceptibles d'être construits.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public ou qui remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, centre culturel, cabinet médical, etc.

Espace végétalisé

Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse, des sédums ou mousses pour les toitures.

Espaces boisés classés (EBC)

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés (EBC), 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.

Les EBC reportés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine, agricole ou naturelle.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les EBC peuvent néanmoins faire l'objet de coupes et abattages d'arbres en application de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et minéraux.

Espaces Verts à Protéger (EVP)

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures ou égale à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain

F

Façade d'une construction

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

La notion de façade, communément admise comme celle du bâtiment située du côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignon, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Façade d'un terrain

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faitage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Foisonnement du stationnement

La mutualisation du stationnement* peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

G

Gabarit enveloppe

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H

Hauteur

La hauteur « plafond » mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture, mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseurs.

Houppier

Ensemble des ramifications portées par la tige d'un arbre au-dessus du fût.

I

Ilot

C'est la plus petite unité de l'espace urbain, entièrement délimité par des voies (source : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement de Françoise Choay).

L'îlot est lui-même divisé en parcelles, unités de propriétés de tailles variables et dont les limites sont normalement perpendiculaires aux limites de l'îlot en bordure de voie. Il peut être plus ou moins densément construit sur tout ou partie de ses emprises.

Installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou autre susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées font l'objet d'une réglementation spécifique au titre des articles du Titre Ier du Livre V du Code de l'environnement (parties législative et réglementaire).

Elles sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Intégration

L'intégration d'une construction à son environnement permet de garantir l'harmonie et l'homogénéité de l'espace urbain ou paysager. Cette harmonie s'apprécie par des éléments de vocabulaire architectural ou urbain, communs à l'ensemble des constructions d'un lieu.

L

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites du terrain par rapport aux voies et emprises publiques.

Locatif social

Sont considérés par le PLU comme relevant du locatif social, les logements faisant l'objet d'une convention d'aide à la pierre et dont la gestion est assurée de manière pérenne par un bailleur social.

Lucarne

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer et de ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

M

Marge de recul

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement (ne sont pas comptabilisés les chemins d'accès piétons ou automobile...). Cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Menuiserie

Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. (La modénature est généralement obtenue par un travail en creux ou en relief, continu [moulures] ou répétitif [modillons, bossages, caissons, etc.]).

Mutualisation du stationnement

La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

N

Niveau

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Dalle du dernier niveau : dalle de couverture de constructions en cas de toiture-terrasse. Elle est le support de l'étanchéité de la toiture. Elle peut être soit accessible, soit inaccessible. Dans ce dernier cas, elle peut être végétalisée (voir ci-après : toiture-terrasse).

O

Oriel ou « bow-window »

Volume en avancée par rapport au corps principal d'une construction, volume fermé sur toutes ses surfaces par des éléments pleins ou par des fenêtres.

P

Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pannes

Pièce horizontale d'une charpente de comble, en bois ou en métal.

Parking semi-enterré

Le parking est considéré comme semi-enterré à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel (On entend par terrain naturel le niveau du terrain - T.N. - tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction).

Pignon

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture. Dans les immeubles modernes, même à toitures plates, on a pris l'habitude d'opposer les pignons, qui ont en général peu d'ouvertures, aux murs des façades, bien que la façade principale de nombreuses constructions soit un mur pignon, souvent sur la rue.

A l'origine, le pignon ne désignait que la partie supérieure de mur triangulaire délimitée par les toitures : cette partie est aujourd'hui nommée pointe de pignon. Un mur -pignon contre lequel s'appuient des conduits de fumée, au-dessus du niveau du toit, est un pignon-dosseret.

Le mur surmonté par une demi-croupe* de comble est un pignon coupé ; le mur surmonté par une croupe est en principe un mur de croupe (mais, par déformation, on le nomme souvent mur- pignon). Le pignon aveugle est celui qui n'a aucune ouverture.

Le pignon couvert est celui qui s'arrête sous le matériau de couverture, et qui est recouvert par ce dernier.

Perméabilité :

On entend par "surfaces perméables" les parties de terrain non bâties, non couvertes et non revêtues de matériaux imperméables, permettant l'infiltration directe et naturelle des eaux pluviales dans le sol. Ces surfaces sont constituées de sols naturels ou de revêtements perméables, tels que les pelouses, prairies, massifs végétalisés, surfaces engazonnées, sols en terre nue, graviers non scellés, dalles alvéolées ou pavés disjoints.

Sont exclues des surfaces perméables les surfaces recouvertes de béton, d'enrobés bitumineux ou de tout autre matériau imperméable, ainsi que les surfaces végétalisées établies sur dalle ou toiture.

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son sol est perméable, autorisant la pénétration gravitaire des eaux pluviales.
- Il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, etc.) sous réserve de ne porter aucun préjudice à l'équilibre pédologique du sol et de permettre notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Programme de logement

Est considéré comme un programme de logements, toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans

R

Rénovation

Remise à neuf d'une construction en y apportant de profondes transformations.

Résidences gérées

On entend par résidences gérées, les résidences avec services ou résidences à thème.

Restauration

Remise en état d'une construction.

Rez-de-chaussée

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la côte altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 0,30 mètres, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, côte prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

S

Saillie

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Surface de plancher

Depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

« Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.

Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.

Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres.

Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.

Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.

Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.

D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

(Article L111-14 du Code de l'urbanisme – Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

T

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain naturel

Est considéré comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Toiture terrasse

Une toiture-terrasse est un dispositif architectonique à pente faible (inférieure à 3%) qui doivent satisfaire les fonctions de couverture à un bâtiment (étanchéité à l'eau et à l'air, isolation thermique) et de plancher-terrasse (rôle porteur, protection des usagers, isolation phonique). Elle peut être utilisée comme espace à vivre, ou être traitée en jardin ou seulement végétalisée.

Dans le présent règlement, les dalles de parking ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses.

Toiture-terrasse jardin

C'est la forme classique des toitures vertes. Ses caractéristiques sont les suivantes : fortes épaisseurs, fortes charges, entretien important. La végétation de type horticole, peut-être diversifiée et de grande hauteur.

Toiture-terrasse végétalisée

Il s'agit de terrasses (pente inférieure à 3%) ou toitures (pente supérieure ou égale à 3%) recevant un système de végétalisation légère demandant un faible entretien. Elles se distinguent des toitures-terrasses jardins.

V

Versant

Pente d'une toiture.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut privé ou public, à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire. Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

Z

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel, qui permet à une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (art. L.311-1 du Code de l'Urbanisme).

Les ZAC ont pour objet l'aménagement ou l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industries ou de service, d'installations et équipements collectifs publics ou privés.

Une ZAC est toujours à l'initiative d'une personne publique (État, collectivité territoriale, établissement public ayant vocation). C'est une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé.

CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS 1 à 4 RELATIFS AUX NORMES DE STATIONNEMENT

