



PLAN LOCAL
D'URBANISME

PLU

MODIFICATION

N°4

PIECE n°4.1

REGLEMENT ECRIT

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE D'ANNEMASSE

 **ANNEMASSE**
à vivre ensemble

PROCÉDURES :

P.L.U.

Modification simplifiée n°1

Modification simplifiée n°2

Modification n°1

Modification n°2

Modification n°3

Modification n°4

approuvé le 03 juillet 2017

approuvée le 18 octobre 2018

approuvée le 27 juin 2019

approuvée le 19 novembre 2020

approuvée le 1 juillet 2021

approuvée le 31 mars 2022

approuvée le 02 mars 2023

Dispositions applicables à la zone AU

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone AU est une des zones à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Il s'agit d'une partie du secteur du Brouaz, actuellement composé de terrains à caractère naturel et cultivés, pour laquelle la commune envisage un développement urbain à moyen terme.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et un règlement et une Orientation d'Aménagement et de Programmation développeront alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Nota : les différents termes assortis d'un astérisque dans les dispositions qui suivent renvoient à leur définition dans le lexique en fin du présent document.

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont **interdits** :

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et d'intérêts publics* liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment: réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur bonne intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES (OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

Toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, peut s'implanter à l'alignement* des voies publiques ou privées ou des emprises publiques* ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement* dès lors qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, peut s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives* ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux dites limites séparatives* dès lors qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE AU15 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU16 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



Lexique

ACCES

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 de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

ACROTERE

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

AFFOUILLEMENT

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.

ANNEXE (CONSTRUCTION)

Locaux secondaires constituant des dépendances fonctionnelles à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière. Ils ne sont affectés ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...). Leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m².

ATTIQUE

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction (lorsque plusieurs niveaux en attique sont autorisés) dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

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 accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif.

CAVE

Pièce enterrée ou semi-enterrée, située dans les parties communes, destinée au stockage de provisions ou de matériel, d'une surface conseillée de 4m² minimum (circulations comprises).

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).

CLOTURE

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 D'EMPRISE AU SOL (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

COMBLES

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

COMMERCE

La notion de commerce s'applique aux :

- Vente au détail (petite et grande distribution).
- Artisanat commercial (coiffure, cordonnerie, pressing, etc.).
- Hôtel, restaurant, bar.
- Service de proximité (assurance, banque, agence de voyage, laboratoire d'analyse médicale, etc.).

CONE 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.

CORNICHE

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

COUR COMMUNE

Une servitude de cour commune permet de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone concernée.

CROUPE

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

DEFRICHEMENT

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.

EGOUT DU TOIT

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, éléments architecturaux et balcons 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 D'UNE VOIE (PLATE-FORME)

Emprise d'une voie

C'est l'assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Plate-forme

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

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

EMPRISES PUBLIQUES

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.

EPANNELAGE

Ligne régulière ou irrégulière, formée par le couronnement de plusieurs constructions contiguës. Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Plan d'épannelage : document graphique coté, définissant avec des critères architecturaux l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits.

EQUIPEMENTS D'INTERET 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.

ESPACES BOISES CLASSES (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 A PROTEGER (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 MESUREE

Une extension mesurée s'applique à une construction existante en continuité de celle-ci (et non disjointe) et, pour être considérée comme telle doit rester « subsidiaire par rapport à l'existant » (Conseil d'Etat).

On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrices d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante).

Aucun dimensionnement précis n'est donné par le Code de l'urbanisme. C'est la jurisprudence qui a dégagé un plafond communément admis au-delà duquel l'extension ne peut pas être considérée comme mesurée.

Ainsi, une extension de 30% a été considérée comme « mesurée » (CE, 18 nov.2009, n°326479, Suzanne Quillaud), alors qu'une extension représentant 55 % de la surface existante (CE 30 mars 1994, M. Daguet et autres, req. n°134 550) ne l'est pas.

Afin de clarifier cette notion, seul un pourcentage précisant la notion d'extension « mesurée » dans le document d'urbanisme peut éviter les difficultés d'interprétation. Le PLU d'Annemasse adopte la règle

générale et stipule que l'extension d'une construction existante est mesurée tant qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface de cette dernière.

(D'après la réponse du Ministère du logement et de l'égalité des territoires publiée dans le JO Sénat du 05/06/2014 - page 1331)

FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION

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.

FAÏTAGE

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

GABARIT ENVELOPPE

La notion de gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques, constitués par les façades et toitures de bâtiments (existant ou en projet). □ Le gabarit enveloppe délimite un volume dans lequel doit s'inscrire l'ensemble de la construction.

HABITAT INDIVIDUEL

Construction qui comprend deux logements maximum non superposés.

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.

HOUPIER

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

ÎLOT

C'est la plus petite unité de l'espace urbain, entièrement délimité par des voies *(d'après le 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 CLASSEES 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 I^{er} 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.

LIMITES SEPARATIVES (LATERALES OU FOND DE PARCELLE)

Limites mitoyennes avec une autre propriété. □ Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une □ emprise publique).

LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE, BRS, PSLA

Accession sociale :

Logements dont le prix est plafonné par la loi et s'adresse à des ménages dont le niveau de ressources est plafonné. Réglementée par l'État*, l'accession sociale à la propriété est une production spécifique des organismes HLM. Les logements neufs sont destinés à être vendus sous la forme de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Proposés à des prix inférieurs au marché, ils permettent aux candidats éligibles de réaliser un premier achat immobilier dans de bonnes conditions.

BRS :

Le bail réel solidaire (BRS) repose sur la dissociation de la propriété du bâti et de celle du foncier, dans l'objectif de faciliter, sur le long terme, l'accès à la propriété à des ménages modestes

PSLA :

Le prêt social de location-accession (PSLA) facilite l'accès à la propriété d'un ménage modeste sans apport initial. Le ménage loue d'abord le logement neuf agréé par l'État et verse une redevance. Le ménage peut ensuite devenir propriétaire du logement à un tarif préférentiel et bénéficier d'aides.

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.

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

La dalle du dernier niveau correspond à la 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).

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.

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-ENTERRE

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.

PLEINE TERRE

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

- Son revêtement 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.

POLYGONE D'IMPLANTATION

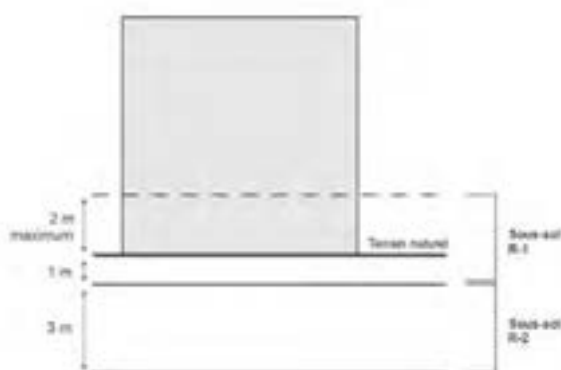
Il s'agit d'emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.

RESIDENCES GERÉES

On entend par résidences gérées, les résidences avec services ou résidences à thème.

REZ-DE-CHAUSSEE

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la cote 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, cote prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).



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

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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres.
- 4° 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.
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- 6° 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.
- 7° 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 ;

8° 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).

TENEMENT

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 architectural 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 végétalisées

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.

UNITE FONCIERE

Ensemble d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (*Conseil d'Etat, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat*).

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.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

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.

