



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 A

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE A

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.

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 A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tous travaux, ouvrages, installations, défrichements*, constructions ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article A 2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

1. Un seul logement de surveillance à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation et dans une limite de 40m² de surface de plancher*.
2. L'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions à usage d'habitation 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 une surface totale (surface originelle + extensions) finale de 300 m².
3. 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.
4. 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.
5. Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
6. Pour les constructions existantes à l'approbation du présent PLU non visée par les alinéas précédents, qui dérogent aux règles des articles 6, 7, 8 et 9 du présent règlement de la zone A, les aménagements et les extensions mesurées* sans changement de destination* sont admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter l'emprise au sol* du bâtiment existant de plus de 10%.
7. En application des articles R.152-5 à R.152-8 du Code de l'urbanisme, les travaux d'isolation extérieure des façades et ceux réalisés par surélévation sur les constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation peuvent bénéficier d'un dépassement de 0,30 mètre maximum par rapport aux règles d'implantation définies aux articles 6, 7, 8 et 10 ci-après.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES ET VOIES D'ACCES :

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. 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.).

3.2. 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) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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)

4.2. 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.

Eaux pluviales

1. 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.

2. 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.

3. 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 :

- Soit par infiltration (puits perdu, tranchées drainantes, etc.) après étude de sol et- compatibilité avec la carte des contraintes géotechniques.
- Soit par bassin de rétention avec rejet limité imposé par le gestionnaire des réseaux.
- Soit évacuer directement dans le milieu naturel (fossé, noue, ruisseau, etc.) après autorisation des autorités compétentes.

4. 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.

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. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement (parking de plus de 10 places). 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.

4.3. RESEAUX D'ALIMENTATION EN ÉNERGIE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION (Y COMPRIS TECHNIQUES D'INFORMATION ET COMMUNICATION)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques*.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES (OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE) 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. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.
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* des voies publiques ou privées ou des emprises publiques*.
4. Des dispositions autres que celles définies précédemment peuvent être autorisées pour les constructions annexes*, sous réserve d'une justification d'intégration au site.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives*. Ce retrait ne peut être inférieur à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives* ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport auxdites limites séparatives*.

2. 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.
- Pour les constructions annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

3. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètres 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.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur est calculée entre le sol avant travaux et le dessous de la sablière* ou sur la dalle du dernier niveau* en cas de toiture-terrasse*. La hauteur de l'acrotère* ne pourra pas être supérieure à 1 mètre au-dessus de la hauteur fixée précédemment.

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* pour les constructions destinées aux activités agricoles et forestières.
- **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.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. 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 de l'article A11.

2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Pour les constructions existantes antérieurement à l'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à celle fixée à l'alinéa 10.1.2. ci-dessus, seules seront admises une extension mesurée* de la hauteur et la réalisation des éléments techniques cités au 10. 2.1. ci-dessus.

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.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. GENERALITES :

Les constructions et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

11.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

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. La couleur des façades fera référence à la palette de teintes adoptée par la Ville d'Annemasse.

Toitures :

1. Les toitures-terrasses* sont autorisées. Les toitures-terrasses* de plus de 25 m² doivent obligatoirement être végétalisées selon les dispositions de l'article A 13.

2. La pente des toitures est limitée à 45 % maximum. Les toitures à un seul pan sont interdites. Elles peuvent toutefois être tolérées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser son emprise.

3. Les ouvrages réalisés en saillie de toitures doivent être traités architecturalement.

4. Les loggias de toiture sont interdites, ainsi que les superpositions et batteries de fenêtres de toiture.

5. Les lucarnes doivent être intégrées dans l'alignement du nu de la façade. Leur hauteur maximale sous linteaux est fixée à 2,20 mètres, et leur largeur cumulée est limitée à 40% de la longueur de la façade. □

6. Les dispositifs d'éclairage des combles* doivent être intégrés dans le pan de la toiture.

11.3. ANNEXES* AUX HABITATIONS :

Les abris de jardin et garages en tôle sont interdits.

11.4. CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES :

1. Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mats.
2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

11.5. CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET D'INTERETS PUBLICS* :

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics, installations publiques et d'intérêt collectif.

11.6. CLOTURES* NON AGRICOLES :

1. Les clôtures* devront avoir une hauteur maximum de 2 mètres et pourront être constituées de grilles ou d'un quelconque système à claire voie doublées ou non de haies.
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 A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.
3. La localisation et le traitement paysager des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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 0,20 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 traités de façon paysagère.
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 arbres classés identifiés sur le document graphique, les constructions (sous-sol compris) devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.
7. 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 A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE A15 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A16 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



Dispositions applicables à la zone N

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE N

La zone naturelle 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 proprement dite** couvre :

- D'une part, les « espaces de nature » 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.
- D'autre part, en limites de la ville à l'Est une partie du Bois de Rosses et à l'Ouest une partie du secteur du Brouaz.
- 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 Ne** a été également créé pour gérer spécifiquement les emprises du cimetière municipal et de ses extensions au Brouaz.

Un **secteur Ng** a été créé à l'Est de la commune, destiné exclusivement à accueillir une aire permanente d'accueil des gens du voyage et les équipements associés.

Les constructions ou ensembles de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, identifiées aux documents graphiques comme « immeubles à protéger », doivent contribuer à la mise en valeur ou la requalification pour des motifs d'ordre culturel, des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière* ou le secteur.

Cette zone est également concernée par la présence de la canalisation GRTgaz. Pour plus d'informations sur les servitudes liées à cette canalisation, ainsi que sur les servitudes d'utilité publique susceptibles d'impacter un projet, se reporter à la pièce 5.2 « Autres annexes » du présent PLU.

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 N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tous travaux, ouvrages, installations, défrichements*, constructions ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article N 2.

L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, à l'exception des cas prévus à l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

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 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. **Dans le secteur Ne**, ne sont autorisés que les constructions, 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, ainsi que les occupations du sol visées aux alinéas 7 et 8 ci-après.

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 rendues nécessaires par la fréquentation du public 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. Pour les constructions existantes antérieurement à l'approbation du présent PLU, qui dérogent aux règles des articles 6, 7, 8 et 9 du présent règlement de la zone N, les aménagements, les extensions et les surélévations mesurées* (dans la limite de l'article 10) sont admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter l'emprise au sol* du bâtiment existant de plus de 10% et de plus de 30% la surface de plancher* existante.

9. En application des articles R.152-5 à R.152-8 du Code de l'urbanisme, les travaux d'isolation extérieure des façades et ceux réalisés par surélévation sur les constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation peuvent bénéficier d'un dépassement de 0,30 mètre maximum par rapport aux règles d'implantation définies aux articles 6, 7, 8 et 10 ci-après.

10. **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.

11. Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'agriculture urbaine, et qui permettent de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et le réchauffement climatique.

12. À l'intérieur du secteur Ng : les constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de l'aire permanente d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES ET VOIES D'ACCES :

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. 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.).

3.2. 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) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. 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)

4.2. 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.

Eaux pluviales

1. 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.

2. 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.

3. 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 :

- Soit par infiltration (puits perdu, tranchées drainantes, etc.) après étude de sol et- compatibilité avec la carte des contraintes géotechniques.
- Soit par bassin de rétention avec rejet limité imposé par le gestionnaire des réseaux.
- Soit évacuer directement dans le milieu naturel (fossé, noue, ruisseau, etc.) après autorisation des autorités compétentes.

4. 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.

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. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement (parking de plus de 10 places). □ 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.

4.3. RESEAUX D'ALIMENTATION EN ÉNERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION (Y COMPRIS TECHNIQUES D'INFORMATION ET COMMUNICATION)

Les réseaux doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques*.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES (OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE) 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. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.
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* des voies publiques ou privées ou des emprises publiques*.
4. Des dispositions autres que celles définies précédemment peuvent être autorisées pour les constructions annexes*, sous réserve d'une justification d'intégration au site.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives*. Ce retrait ne peut être inférieur à 4 mètres ($D \geq 4$ mètres).

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives* ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux dites limites séparatives*.
2. 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.
 - Pour les constructions annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.
3. Les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL*

Les règles d'emprise au sol* sont définies par les prospectifs stipulés aux articles N 6 et N 7.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

1. La hauteur est calculée entre le sol avant travaux et le dessous de la sablière* ou sur la dalle du dernier niveau* en cas de toiture-terrasse*. La hauteur de l'acrotère* ne pourra pas être supérieure à 1 mètre au-dessus de la hauteur fixée précédemment.
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*.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Pour les constructions existantes antérieurement à l'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à celle fixée à l'alinéa 10.1.2. ci-dessus, seules seront admises une extension mesurée* de la hauteur et la réalisation des éléments techniques cités au 10. 2.1. ci-dessus.
2. 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.
3. Les dispositions du 10.1 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. GENERALITES :

1. Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes doivent être adaptées au caractère des lieux avoisinants.
2. Dans ces conditions, les constructions doivent viser à la qualité architecturale et s'intégrer au site urbain et pour cela présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie et les rythmes du paysage urbain et se distinguant par leur respect de l'environnement.
3. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

11.2. FAÇADES :

1. Sous réserve de l'application de l'alinéa 2 ci-dessous, tous les matériaux peuvent être utilisés en parement extérieur, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
2. Les matériaux de parement, 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.

11.3. TOITURES :

1. Les toitures-terrasses* sont autorisées. Les toitures-terrasses* de plus de 25 m² doivent obligatoirement être végétalisées selon les dispositions de l'article N 13.

2. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment. Les toitures plates ou courbes pourront être admises. Les teintes vives ne sont pas autorisées.
3. Les ouvrages réalisés en saillie de toitures doivent être traités architecturalement.

11.4. CLOTURES* :

1. Les clôtures* devront avoir une hauteur maximum de 2 mètres et pourront être constituées de grilles ou d'un quelconque système à claire voie doublées ou non de haies.
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.

11.5. LES PROTECTIONS PARTICULIERES : BATIMENTS A PROTEGER

1. 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 par son homogénéité.
2. La liste du patrimoine bâti à protéger (Pièce 1.2. du présent PLU) contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions qui suivent.
3. 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.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.
3. La localisation et le traitement paysager des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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 0,20 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 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.
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 arbres classés identifiés sur le document graphique, les constructions (sous-sol compris) devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.
7. 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 N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE N15 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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 défrichage 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

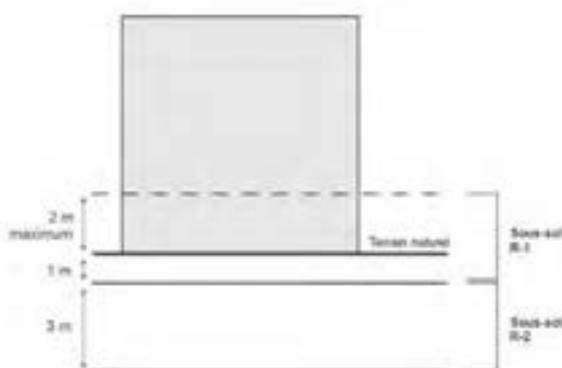
Il s'agit d'emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.

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 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).



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 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 traité 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.

