



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

# Sommaire

---

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</b>	<b>13</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</b>	<b>43</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</b>	<b>67</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....</b>	<b>85</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</b>	<b>105</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....</b>	<b>119</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ1 .....</b>	<b>135</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ2.....</b>	<b>151</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ3.....</b>	<b>169</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....</b>	<b>183</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>	<b>188</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>197</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>207</b>
<b>LEXIQUE.....</b>	<b>209</b>

# Dispositions générales

*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.*

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est établi en vertu des articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L. 151-8 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le règlement fixe en cohérence avec le PADD les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101 à L. 101-3 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune d'Annemasse.

## ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal couvert par le plan local d'urbanisme :

1. Les articles L.101-2, L.424-1, L.421-4, R.111-2 à R.111-5, R.111-26, et R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et annexées au présent plan local d'urbanisme.
3. Les articles du Code de l'Urbanisme concernant le droit de préemption urbain renforcé et étendu aux zones AU.
4. La Loi du 11 Juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.
5. La Loi du 22 Juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.
6. La Loi du 15 Juillet 1845 définissant le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale du chemin de fer qui est de 2 mètres.

## ARTICLE 3 – EFFETS DU RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements des sols et ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) que le Plan Local d'Urbanisme définit dans certains secteurs.

Le Plan Local d'Urbanisme est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même si celle-ci n'est pas soumise à autorisation ou déclaration à l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs\* spécifiques, assortis de règles particulières.

### 1. ZONES URBAINES :

Les zones urbaines « U » (article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme), correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone UA + secteur UAc
- La zone UB + secteurs UBa, UBc et UBs
- La zone UC
- La zone UD
- La zone UE + secteurs UEa et UEg
- La zone UX + secteurs UXc, UXi, UXia et UXie
- La zone UZ : zone UZ1, zone UZ2 et zone UZ3

### 2. ZONES A URBANISER :

Les zones à urbaniser « AU » (article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme) correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant,*

*d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.*

La **zone AU** est la zone à urbaniser à laquelle s'applique les dispositions du présent règlement.

### **3. ZONES AGRICOLES :**

---

Les zones agricoles « A » (article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme) sont « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

Peuvent être autorisées, en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, le changement de destination\* de bâtiments dûment identifiés et l'extension de bâtiments d'habitation existants ainsi, qu'à titre exceptionnel, des constructions nouvelles dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dûment délimités.

La **zone A** est la zone agricole à laquelle s'applique les dispositions du présent règlement.

### **4. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :**

---

Les zones naturelles et forestières « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme) sont *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont : □

- La zone N + le secteur Ne.

### **5. AUTRES DISPOSITIONS FIGURANT SUR LA PIECE GRAPHIQUE DU REGLEMENT :**

---

Le plan de zonage fait aussi apparaître :

- Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés\* à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, mais aussi à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le régime des Espaces Boisés Classés\* vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements\*. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être

autorisés, sous réserve de replantation.

- Les **quartiers, îlots\***, **immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les **cônes de vue\*** également définis au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les terrains classés comme **Espaces Verts à Protéger\***, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Des **alignements commerciaux**, le long des axes identifiés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- Les **emplacements réservés** définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- Des **secteurs à plan de masse** côté en trois dimensions qui définissent des règles spéciales d'implantation, conformément aux dispositions de l'article R.151-40 du Code de l'Urbanisme. Pour une meilleure lisibilité, ces secteurs de plan masse sont également portés en annexe du règlement de la zone UA.
- Les **polygones d'implantation** définis au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme.
- Des **Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global (P.A.P.A.)** en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, qui visent à préserver un foncier en vue d'une définition plus précise d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les **secteurs de mixité sociale** définis à l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme dans lesquels le règlement définit la nature et la part des catégories de logements dans les programmes de logements à réaliser.
- Les **marges de recul graphiques le long des voies**, en application de l'article R. 123-9 tel qu'écrit dans le Code de l'urbanisme en vigueur avant le 1er janvier 2016 et qui continue à s'appliquer dans le cas présent.
- Les **chemins piétonniers**, existants ou à créer en application de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme.
- Les périmètres des secteurs soumis à **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles doivent être conformes aux dispositions du règlement de la zone dans laquelle elles s'implantent et être compatibles avec les dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui les concernent.

## ARTICLE 5 – PROCÉDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES À CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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

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

## ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES

1. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé au titre de l'adaptation mineure que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2. Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte de l'une des dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent être accordées par le Maire de la Commune lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT SINISTRÉ

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU ou le PPRN en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE 8 – PROTECTION DES SITES ARCHÉOLOGIQUES

En application notamment de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n°2002-89 du 16 janvier 2002 et n°2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Au terme de ces Lois, les découvertes fortuites doivent être signalées immédiatement à la **Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie à Lyon**.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Une liste des sites archéologiques dressée par la DRAC est jointe en annexe du PLU. Au sein de ces sites, la consultation de la DRAC est obligatoire préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

## ARTICLE 9 – LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS\* ET LES ESPACES VERTS À PROTÉGER\*

### 1. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS\*

Les **Espaces Boisés Classés\* (EBC) à conserver, à protéger ou à créer** soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme sont représentés sur le plan de zonage.

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

- D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- D'entraîner le rejet de toutes demandes d'autorisations de défrichement.
- De soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres, notamment dans le cadre d'une exploitation forestière normale.

### 2. LES ESPACES VERTS A PROTÉGER\*

Les **Espaces Verts à Protéger\*** (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont représentés sur le plan de zonage. Ils correspondent à des éléments de paysage ou à des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

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

## ARTICLE 10 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lequel existent des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la Loi n° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.

La commune d'Annemasse est concernée par l'arrêté préfectoral n°2011279-0016 du 6 octobre 2011 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur la Commune d'Annemasse.

## ARTICLE 11 – RISQUES NATURELS

La commune d'Annemasse est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Arrêté préfectoral en date du 14 Décembre 1998). Ce document est annexé au Plan Local d'Urbanisme.



## **ARTICLE 12 – PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)**

□ La commune d'Annemasse est concernée par l'arrêté préfectoral n°2011035-0003 du 4 février 2011 portant approbation du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Annemasse (P.E.B.) sur les communes d'Annemasse, Cranves-Sales, Ville-la-Grand, Vétraz-Monthoux, Arthaz-Pont-Notre-Dame et Bonne qui limite la constructibilité et impose des règles de construction pour l'isolation acoustique des constructions qui seront autorisées (articles L.112-7, L.112-9, L.112-10, L.112-11 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 13 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN ET DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ**

La commune a mis en place le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal et le droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines (zones U) et à urbaniser (zones AU) (article L.211-1 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 14 – PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER**

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots\*, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité architecturale remarquable, 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 remarquable par son homogénéité.

La liste de ces bâtiments classés à préserver, annexée au présent Plan Local d'Urbanisme, précise les éléments protégés.

## **ARTICLE 15 – ACCES**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès\* nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès\* existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès\* précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès\*, ou la création d'un accès\*, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE 16 – TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

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

Code de l'Urbanisme).

*Arrêt SEKLER R.111-19 : « lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R.111-18 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ». Cet article applique la solution jurisprudentielle « SEKLER ».*

## ARTICLE 17 – GESTION DES FORMES URBAINES

### 1. POLYGONE D'IMPLANTATION\* :

Dans toutes les zones du PLU, pour les parcelles concernées par un polygone d'implantation\* délimité aux documents graphiques, les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur de la délimitation de l'emprise de ces polygones.

Le polygone d'implantation\* se substitue aux règles d'implantation relevant des articles 6, 7 et 9, c'est à dire qu'à l'intérieur d'un polygone d'implantation\*, l'implantation des constructions est libre en ce qui concerne les règles relevant de ces articles. En revanche, les dispositions de l'article 8 restent applicables.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux clôtures\*, ni aux constructions, travaux ou ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement

### 2. SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Les propriétaires de terrains contigus peuvent ménager entre leurs bâtiments des servitudes visant à ne pas bâtir ou à ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant. Ces servitudes de « cours communes » sont créées en vertu des articles L.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La servitude de cour commune est instituée par acte authentique.

## ARTICLE 18 – SURSIS A STATUER

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants, en application de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme :

- Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national (articles L.102-13 du Code de l'Urbanisme).
- À compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme ou de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (articles L.153-11 et L.311-2 du Code de l'Urbanisme).

Il peut également être sursis à statuer :

- Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.
- Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
- Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain.



# Dispositions applicables à la zone UB

## RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone de densité moyenne constituée en majorité de maisons individuelles, de petits collectifs, de constructions groupées, ainsi que d'activités compatibles ou complémentaires avec la fonction résidentielle dont il convient de préserver le caractère.

Elle n'est pas appelée à évoluer profondément. Une densification maîtrisée doit permettre de conserver les grands traits de sa morphologie urbaine.

La zone UB comprend les **secteurs UBa UBc et UBs** :

- Le **secteur UBa** est situé dans la pointe Ouest de la commune. Il s'agit d'un quartier présentant une réelle homogénéité, constitué essentiellement de petits immeubles collectifs d'une hauteur moyenne de 4 niveaux\*, plus élevée que dans la plus grande partie du reste de la zone.
- Le **secteur UBc** pouvant accueillir de nouvelles constructions à usage commercial et artisanal. Ce secteur correspond au cœur du quartier de Romagny et au secteur commercial en bordure de l'avenue Florissant et de la rue de la Paix.
- Le **secteur UBs** au Sud-Ouest de la commune est destiné spécifiquement à accueillir des logements adaptés dans le cadre d'une opération de sédentarisation des gens du voyage.

La zone UB comporte des plans d'épannelage qui définissent les hauteurs maximales pour les bâtiments.

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 préservation 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.

**Pour l'îlot\* « Etrembières »** a été instituée une servitude de « **périmètre d'attente de projet d'aménagement global** » (P.A.P.A.G) conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme qui a pour objet de limiter les possibilités d'évolution des constructions présentes sur ce secteur dans l'attente de la définition d'un projet de restructuration de voiries afin de fluidifier le trafic et création d'un giratoire.

*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 UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Sont interdits :

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
3. Les constructions destinées à l'artisanat **à l'exception du secteur UBc.**
4. Les constructions destinées au commerce **à l'exception du secteur UBc.**
5. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
6. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
7. La création d'activités relevant de la législation sur les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)\*, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier.
8. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, **sauf dans le secteur UBs.**
9. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'article UB2, alinéa 4. Les dispositions du présent article UB1-9 **ne sont pas applicables dans le secteur UBs.**
10. Les alignements de plus de deux garages sur rue intégrés ou non dans le bâtiment sur une même unité foncière.
11. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
12. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air, à l'exception de ceux liés aux équipements collectifs et d'intérêts publics\*.
13. Les exhaussements et affouillements de sol (suivis ou non de construction) d'une hauteur supérieure à 0,80 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière.

## ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

1. Dans les constructions collectives à usage d'habitation, les logements quelle que soit leur superficie à condition d'être doté d'une cave\* ou d'un cellier\* par logement.  
Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations de constructions existantes antérieurement à l'approbation du présent PLU.

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes, il sera demandé une cave ou cellier pour 3 logements.

2. L'extension ou la rénovation des constructions existantes destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou à destination exclusive d'entrepôts ou d'ICPE, à condition :

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

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

3. Les constructions nouvelles destinées au commerce et à l'artisanat dans le **secteur UBc**, ainsi que l'extension des constructions existantes destinées à l'artisanat ou au commerce dans l'ensemble de la zone, sous réserve :

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

4. Le stationnement de caravanes et les constructions légères, transportables et sans fondation à condition qu'elles soient liées à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, à des bâtiments publics, ou lorsqu'il s'agit d'abris de jardin, ou lorsqu'ils sont situés en **secteur UBs**.

5. Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone et dans la limite d'une hauteur maximale de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf impératifs naturels ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière.

6. Pour les bâtiments et ensembles urbains à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et répertoriés au présent document d'urbanisme (Pièce 1.2.) les travaux et les extensions sont autorisées à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité de ces bâtiments et de ces ensembles urbains, dans le respect des dispositions de l'article UB11.

7. Pour les Espaces verts protégés (EVP) identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et répertoriés au présent document d'urbanisme (Pièce 1.2.) sont uniquement admis les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la valorisation et la gestion de ces espaces dans le respect des dispositions de l'article UB13.

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 UB, 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. Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accession sociale\* :

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone tout programme de logements collectifs, dont la surface de plancher\* d'habitation est égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, devra respecter les règles suivantes :

- Affecter aux logements locatifs sociaux au moins 25 % de la surface de plancher\* destinée à l'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations réalisées par des bailleurs sociaux comportant 100% de logements en Bail Réel et Solidaire et / ou PSLA. Lorsque l'opération projetée est située au sein ou en continuité immédiate d'un îlot\* comportant déjà une forte proportion de logements locatifs sociaux supérieure ou égale à 35 %, celle-ci pourra être exemptée de ces obligations.
- Affecter aux logements en accession sociale et/ou BRS et/ou PSLA\* au moins 20% de la surface de plancher\* destinée à l'habitation. Cette disposition ne s'applique pas aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, aux résidences étudiantes et dans le périmètre de la zone éligible à la TVA à taux réduit.
- Dans le périmètre de la **zone périphérique éligible à la TVA à taux réduit** pour les opérations d'accession autour des quartiers faisant l'objet d'une convention passée avec l'ANRU, au moins 33% des logements devront être réalisés dans le cadre d'opérations d'accession à la propriété à TVA à taux réduit.

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

#### 11. Conditions particulières relatives à la taille des logements :

En application de l'article L. 151-14 du Code de l'urbanisme :

- Les opérations dont la surface de plancher\* d'habitation est comprise entre 1000 et 1499 m<sup>2</sup> devront respecter les pourcentages de tailles de logement suivants : 40% de T3<sup>1</sup> et 35% de T4<sup>2</sup> ou plus, selon une marge d'application de plus ou moins 5% dans le nombre de logements en découlant<sup>3</sup>.
- Les opérations dont la surface de plancher\* d'habitation est de 1500 m<sup>2</sup> et plus, devront comporter en plus des 40 % de T3<sup>1</sup> et des 35% de T4<sup>2</sup>, au moins un logement T5<sup>4</sup> ou plus, selon une marge d'application de plus ou moins 5% dans le nombre de logements en découlant<sup>3</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de construction de résidences pour personnes âgées, de résidences services, de résidences étudiantes et de l'habitat participatif.

12. Dans l'îlot\* « **Etrembières** », en application de la servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont interdits les constructions ou installations d'une superficie supérieure à **75 m<sup>2</sup> de surface de plancher\***, et ce pour une durée maximale de **5 ans** dans l'attente de l'approbation d'un projet de restructuration de voiries et de création d'un giratoire.

<sup>1</sup> D'une surface minimale de plancher de 65 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> D'une surface minimale de plancher de 80 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Cette marge s'applique au pourcentage de chaque type de logement. Par exemple **pour les T3** : 40% x 5% = 2%, soit la possibilité de varier entre 38% et 42%.

<sup>4</sup> D'une surface minimale de plancher de 95 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UB3 - 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. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès\* sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Pour tout terrain, un seul accès\* automobile est autorisé par voie le desservant. Toutefois, pour les groupes de garages ou parking de plus de 150 places sur un seul tènement immobilier, un deuxième accès\* automobile peut être autorisé lorsque le terrain a une largeur de façade supérieure ou égale à 30 mètres et à condition que les deux accès\* soient distants d'au moins 8 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif, parkings publics compris.
4. Les groupes de garages ou parking de moins de 150 places sur un seul tènement\* immobilier ne doivent avoir qu'un seul accès\* sur la même voie publique. Cet accès\* doit être placé de manière à dégager au maximum l'intersection de l'alignement\* des voies d'un carrefour. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.
5. Les accès\* automobiles doivent disposer d'une plateforme d'attente, de 5 % de pente maximum sur une longueur minimale de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement\* ou de la limite entre le domaine public et la parcelle privée. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'habitat individuel.
6. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès\* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès\*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.
7. 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 UB4 - 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 UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES (OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES\***

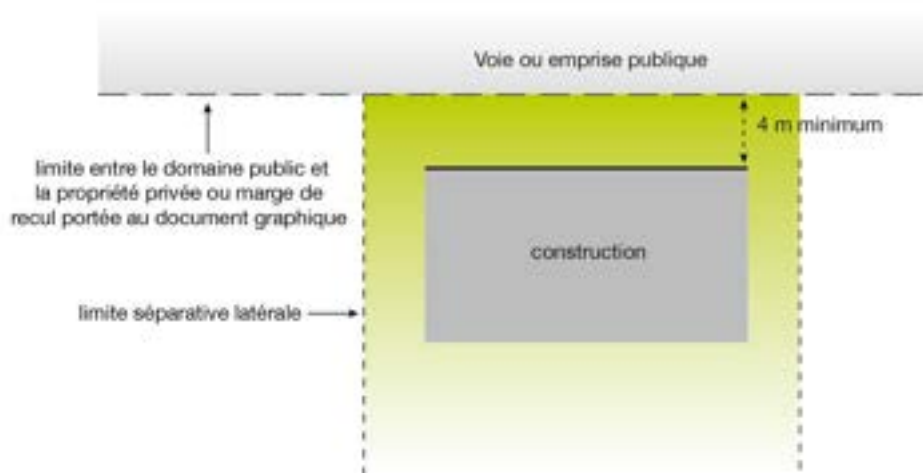
### **6.1. DISPOSITIONS GENERALES**

1. **Pour la zone UB proprement dite et les secteurs UBa et UBc**, sauf indication spéciale portée au

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

2. **Pour le secteur UBs**, le retrait est de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement\* actuel ou projeté des voies et emprises publiques\* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

3. Les dispositions des alinéas 6.1.1 et 6.1.2 ci-dessus s'appliquent aux constructions réalisées en sous-sol et aux rampes d'accès aux garages souterrains. Elles ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.



## 6.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement\* ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement\* actuel ou projeté des voies et emprises publiques\* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Les marges de recul portées au plan pourront être réduites :

- Pour les constructions précaires et démontables, type verrière, liées aux commerces\* de bouche telles que : bar, restaurant.
- Pour les rampes d'accès\* aux équipements d'intérêt collectif et services publics destinées aux personnes à mobilité réduite ; à condition que la circulation et la sécurité des piétons reste assurée.
- Pour les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètres.
- Pour les plateformes d'attente imposées à l'article 3.1.5.

3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront surplomber les voies, emprises publiques\* et marges de recul sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation.

4. A partir du niveau\* R+1 sont autorisés les éléments de décors architecturaux, les dispositifs

nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sous réserve qu'ils ne dépassent pas de 0,40 mètre la façade des constructions et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité de la construction et à l'intérêt des lieux environnants.

5. Les marquises sont autorisées sous réserve qu'elles soient à une hauteur minimum de 3,50 mètres au-dessus du trottoir et que leur saillie n'excède pas 2 mètres par rapport au nu du mur de la façade. Dans le respect des dispositions du présent article, l'alignement de la marquise devra prendre en compte, dans la mesure du possible, l'alignement des marquises existantes des propriétés voisines.

6. Les auvents de protection sur les entrées d'immeubles pourront être admis à des hauteurs inférieures sous réserve des règlements de voiries.

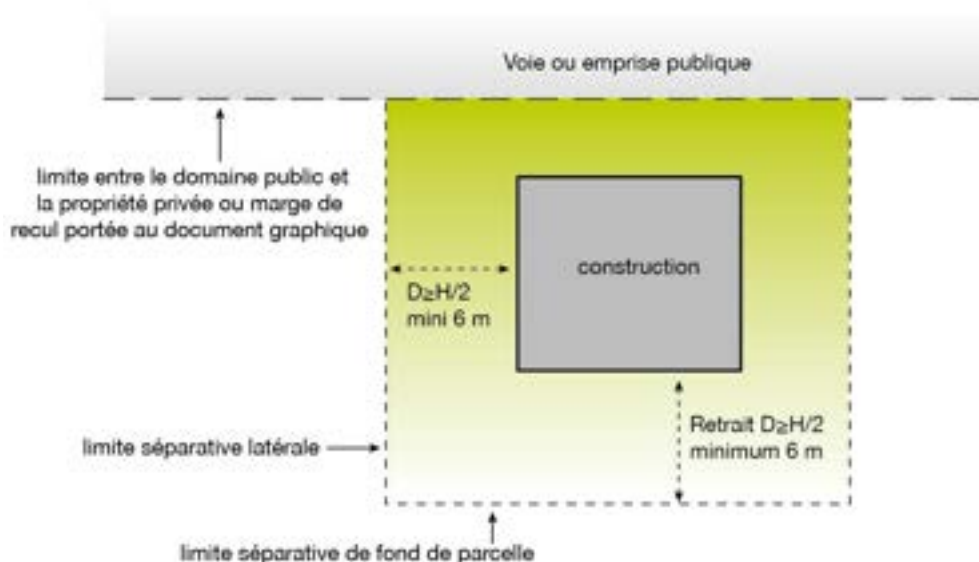
7. Des dispositions autres que celles définies précédemment peuvent être autorisées pour les constructions annexes\*, sous réserve d'une justification d'intégration au site.

## ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. DISPOSITIONS GENERALES

*Dispositions applicables à la zone UB proprement dite et aux secteurs UBa et UBc :*

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



2. Pour l'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions existantes, légalement édifiées et achevées à la date d'approbation du présent PLU, dont la distance par rapport aux limites séparatives\* serait inférieure aux obligations définies à l'alinéa 7.1.1. ci-dessus, une implantation sur une ou les limites séparatives\* ou en retrait de 4 mètres minimum par rapport auxdites limites séparatives\* est autorisée.

*Dispositions applicables au secteur UBs :*

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

## **7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

1. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter sur une ou les 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.
- Lorsqu'il s'agit de la construction de bâtiments jumelés ou groupés.
- Les constructions annexes\* devront être implantées en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives\*. Toutefois l'implantation en limite séparative\* est autorisée pour les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres et la longueur cumulée de toutes les annexes implantées sur cette limite séparative est inférieure à 6 mètres.

3. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune ».

4. Les rampes d'accès\*, les aires de stationnement en sous-sol, les sorties ou bouches de ventilations, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 0,60 mètre le sol existant avant travaux ainsi que les murs de soutènement ne sont pas soumis à des règles particulières d'implantation.

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

6. Les piscines seront implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives\* de propriétés.

## **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Dispositions applicables à la zone UB proprement dite et aux secteurs UBa et UBc :*

1. Lorsque les constructions ne sont pas accolées et dans le cas de façades ou parties de façades situées en vis-à-vis et comportant des baies\*, la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points

sans pouvoir être inférieure à 8 mètres ( $D \geq H/2 \geq 8$  mètres).

2. Lorsque les constructions ne sont pas accolées et dans le cas de façades ou parties de façades situées en vis-à-vis ne comportant pas de baies\*, la distance comptée horizontalement ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

Dispositions applicables au secteur UBs :

Lorsque les constructions ne sont pas accolées, la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions ne peut être inférieure à 1 mètre.

Dispositions communes :

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

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

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

## ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL\*

Dispositions applicables à la zone UB proprement dite et aux secteurs UBa et UBc :

1. Le maximum d'emprise au sol\* des constructions ne pourra dépasser 30 % de la superficie de la parcelle (CES\* = 0,30).

2. Ce coefficient pourra être porté à 30 % pour les constructions annexes\* réalisées en sous-sol. Le coefficient pour les constructions réalisées en sous-sol sera limité à 30 % de la superficie totale de la parcelle ou du tènement.

Dispositions applicables au secteur UBs :

Le maximum d'emprise au sol\* des constructions ne pourra dépasser 50 % de la superficie de la parcelle (CES\* = 0,50).

Dispositions communes :

1. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. HAUTEUR MAXIMALE

1. La hauteur est calculée entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit\* ou la dalle du dernier niveau\* en cas de toiture-terrasse\*. La hauteur de l'acrotère\* ne pourra pas être supérieure à 1 mètre au-dessus de la hauteur fixée précédemment.
2. **Dans la zone UB proprement dite et le secteur UBc**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **12 mètres à l'égout du toit\* ou à la dalle du dernier niveau\*** en cas de toiture-terrasse\*.
3. **Dans le secteur UBa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **14 mètres à l'égout du toit\* ou à la dalle du dernier niveau\*** en cas de toiture-terrasse\*.
4. **Dans le secteur UBs**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **7 mètres à l'égout du toit\* ou à la dalle du dernier niveau\*** en cas de toiture-terrasse\*.
5. Dans le **secteur UBc**, lorsque le rez-de-chaussée\* de la construction est destiné à une activité de commerce et/ou de bureau occupant au moins 50 % de la surface de plancher\* dudit rez-de-chaussée\*, la hauteur de ce rez-de-chaussée\* ne sera jamais inférieure à 3,50 mètre sous la dalle du premier niveau\*. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction pourra être augmentée de 2 mètres maximum sans changement du nombre total de niveaux\*.
6. La hauteur des constructions annexes\* est limitée à 3,50 mètres hors tout.

### 10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les éléments techniques tels que cheminées, acrotères\*, ouvrages de ventilation, édicules d'ascenseur et d'escalier, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, dispositifs d'éclairage des combles\*, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions de l'article UB11.
2. Les combles\*<sup>1</sup> ou espaces sous toiture des immeubles collectifs d'habitation ne sont pas aménageables sauf pour des éléments techniques visés à l'alinéa 10.2.1 ci-dessus. Il n'est donc pas possible de créer des logements au-dessus de la limite. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions existantes antérieurement à l'approbation du présent PLU.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
4. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.
5. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie de bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 16 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements, ou le cas échéant, des marges de reculement imposées.
6. Lorsque la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents est inférieure à 16 mètres, la hauteur des constructions édifiées entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

<sup>1</sup> Les combles ou espaces sous toiture ne peuvent être ni aménagés sous forme de duplex, ni sous forme de logements indépendants.

7. Deux étages en retrait (attique\*) sont autorisés au maximum par bâtiment.

8. 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 à l'alinéa 10.2.1 ci-dessus.

9. Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des équipements d'intérêt collectif et services publics à caractère culturel ou culturel peuvent être admis en dépassement localisé sans que la hauteur totale ne dépasse la hauteur maximale fixée à l'alinéa 10.1.2. ci-dessus.

10. Pour les murs de soutènement, en cas d'exhaussement, la hauteur du mur de soutènement ne pourra dépasser 0,80 mètre par rapport au niveau fini de remblais. En cas d'affouillement, la hauteur du mur de soutènement ne pourra dépasser 0,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux.

#### 11. Dispositions particulières à la rue de la Paix

Les règles énoncées aux articles UB10.1.2, ci-dessus; ne s'appliquent pas à la rue de la Paix où des plans d'épannelage ont été établis. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions devra respecter celle des dispositions indiquées sur le plan d'épannelage correspondant tout en prenant en compte les dispositions de l'article 10.1.5 lorsqu'elles s'appliquent.

## ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. GENERALITES :

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

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au présent règlement.

### 11.2. MATERIAUX 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.

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

### 11.3. TOITURES :

1. Les toitures-terrasses\* sont autorisées. Les toitures-terrasses\* de plus de 25 m<sup>2</sup> doivent obligatoirement être végétalisées selon les dispositions de l'article UB13 et/ou comporter des dispositifs



de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc...). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. 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 ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. La pente des toitures est limitée à 45 % maximum. Pour les équipements publics, installations publiques et d'intérêt collectif la pente des toitures n'est pas limitée.

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

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.

#### **11.4. FAÇADES ET SAILLIES :**

---

1. Les balcons\* doivent respecter les conditions suivantes :

- Les écoulements d'eau provenant des balcons\* doivent être canalisés le long d'un mur de façade. Les barbacanes en saillie sont interdites.
- Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires sont interdits.

2. La fermeture de loggias des constructions existantes est autorisée sous réserve que cette opération se réalise conformément aux dispositions d'un plan d'ensemble de la façade du bâtiment concerné.

3. Sont admises les marquises en surplomb du domaine public, réalisées en serrurerie et/ou en verre et tout matériau translucide permettant de laisser passer la lumière dans la mesure où elles participent et correspondent à l'architecture de l'immeuble et à condition qu'elle soient démontables et aient obtenu, le cas échéant, les autorisations de voiries nécessaires.

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

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

4. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une façade est interdit.

5. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies\* ne peut être implanté en saillie par rapport au nu de la façade.

#### **11.5. ANNEXES\* :**

---

1. Les abris de jardin et garages en tôle sont interdits.

2. Des locaux permettant d'entreposer le nombre de conteneurs nécessaires au stockage des ordures ménagères ainsi qu'au tri sélectif doivent être prévus dans la construction.

3. Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement\*, des aires de regroupement des conteneurs à ordures ménagères dans l'attente de leur collecte devront être réalisées en bordure des voies sur la propriété privée.

### **11.6. CLOTURES\* :**

1. Les clôtures\* sur voies ou emprises publiques\* seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètres maximum de hauteur surmonté d'éléments ajourés (grilles; claustras...) doublé ou non d'une haie. Lorsque la longueur de la clôture est supérieure à 50 mètres linéaires sur rue(s), la réalisation d'un mur bahut devient facultative.

2. Sur les limites séparatives\* la réalisation d'un mur bahut est facultative.

3. La hauteur totale des clôtures\* sur voies ou emprises publiques\* et sur limites séparatives\* ne peut excéder 1,80 mètres.

4. 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.

5. 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.).

6. 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.

### **11.7. 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 UB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. DISPOSITIONS GENERALES :

---

1. Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

### 12.2. MODALITES DE CALCUL :

---

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *pro rata* des superficies qu'elles occupent respectivement.

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

### 12.3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES :

1. Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé :

	Normes applicables		
	Secteur A	Secteur B	Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)
<b>Constructions nouvelles destinées à l'habitation collective</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>au minimum</b> 1 place par logement et <b>au maximum</b> 1,2 places par logement.</li> <li>• 75 % minimum des places doivent être réalisées en sous-sol.</li> <li>• Dans le cadre d'un changement de destination*, les places hors sous-sol seront autorisées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>au minimum</b> 1,2 places par logement et <b>au maximum</b> 1,5 places par logement.</li> <li>• 75 % minimum des places doivent être réalisées en sous-sol.</li> <li>• Dans le cadre d'un changement de destination*, les places hors sous-sol seront autorisées.</li> </ul>	<p><b>Dans la zone UB proprement dite et le secteur UBc :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,5 places par logement.</li> <li>• 75 % minimum des places doivent être réalisées en sous-sol.</li> <li>• Une place visiteur pour 4 logements.</li> <li>• Dans le cadre d'un changement de destination*, les places hors sous-sol seront autorisées.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur UBa :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,5 places par logement, dont 75 % au moins réalisées en sous-sol et ou semi-enterrées.</li> <li>• Une place visiteur pour 4 logements obligatoirement réalisées en surface et banalisées.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur UBs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par logement.</li> </ul>
<b>Constructions existantes destinées à l'habitation collective</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Extension de logements existants : pas d'obligation</li> <li>• Création de logements : au moins 1 place par logement.</li> <li>• Pas d'obligation de places en sous-sol.</li> </ul>		
<b>Constructions destinées à l'habitation individuelle</b>	<p><b>Dans la zone UB proprement dite, le secteur UBa et le secteur UBc :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété dont une place couverte.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur UBs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place par logement.</li> </ul>		

		Normes applicables		
		Secteur A	Secteur B	Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)
<b>Constructions destinées aux bureaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 75 % des places minimum doivent être réalisées en sous-sol ;</li> <li>• Dans le cadre d'un changement de destination*, il sera demandé 1 place de stationnement par logement créé et les places hors sous-sol seront autorisées.</li> </ul>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Norme plancher</b> : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher* ;</li> <li>• <b>Norme plafond</b> : 1 place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher*.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Norme plancher</b> : 1 place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher* ;</li> <li>• <b>Norme plafond</b> : 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher*.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Norme plancher</b> : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher* créée.</li> </ul>	
<b>Constructions destinées au commerce*</b>	<b>Normes planchers :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Restaurants : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de salle de restauration.</li> </ul>			
	<b>Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m<sup>2</sup> :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'obligation minimum de place de stationnement</li> <li>• Au maximum 5 places</li> </ul>	<b>Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m<sup>2</sup> :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'obligation minimum de place de stationnement</li> <li>• Au maximum 5 places</li> </ul>	<b>Normes planchers :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup> : pas d'obligation de place de stationnement.</li> </ul>	
	<b>Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m<sup>2</sup> :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins une place de stationnement par 90 m<sup>2</sup> de surface de vente ;</li> <li>• Au maximum une place de stationnement par 70 m<sup>2</sup> de surface de vente.</li> </ul>	<b>Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m<sup>2</sup> :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de vente ;</li> <li>• Au maximum une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m<sup>2</sup> : une place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.</li> </ul>	
	<b>Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins une place de stationnement par 70 m<sup>2</sup> de surface de vente ;</li> <li>• Au maximum une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.</li> </ul>	<b>Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de vente ;</li> <li>• Au maximum une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1 000m<sup>2</sup> : une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.</li> </ul>	

	Normes applicables		
	Secteur A	Secteur B	Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)
<b>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins une place de stationnement pour 3 chambres</li> <li>• Au moins 75% des places de stationnement voiture doivent être réalisées en sous-sol</li> <li>• Au moins un emplacement réservé aux autocars à proximité immédiate, de préférence devant l'entrée de l'établissement, pour la dépose des clients par véhicule léger ou bus, sauf impossibilité technique.</li> </ul>		
<b>Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bâtiments dont la surface est inférieure à 100 m<sup>2</sup> : pas d'obligation de place de stationnement.</li> <li>• Bâtiments dont la surface est supérieure à 100 m<sup>2</sup> : au moins une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher*.</li> <li>• Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.</li> </ul>		
<b>Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences étudiantes</b>	En application des dispositions de l'article L. 151-34 du Code de l'Urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées : une place pour 3 chambres.</li> <li>• Résidences étudiantes : une place pour 2 chambres.</li> </ul>		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics*</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).</li> </ul>		

2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**3. Modalités d'application des règles dans les secteurs A et B définis par le PDU d'Annemasse Agglo :**

*On trouvera en annexe du présent règlement la carte localisant les secteurs A et B. Celle-ci permet de préciser la règle selon l'implantation du terrain concerné. Lorsqu'un terrain est implanté sur les deux zones ou sur une zone et l'extérieur des deux zones, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.*

**12.4. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON MOTORISÉS :**

1. Un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée\* du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment. Une place de stationnement pour un vélo doit faire une surface minimum de 1,5m<sup>2</sup>.

2. A défaut, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et éclairé, sécurisé et situé sur la même unité foncière\* que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

3. Il est exigé au moins :

	Normes applicables	
	Secteur A	Dans tous les autres secteurs, à l'exception du secteur A
<b>Logement collectif et résidences étudiantes</b>	1,5 places par logement	1 place par logement
<b>Bureau</b>	2 places pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher*.	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher*.
<b>Commerce</b>	2 places pour 100m <sup>2</sup> de surface de vente.	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de vente.
<b>Autres destinations, à l'exception du logement collectif, du bureau et du commerce</b>	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> </ul> de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.	

4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**5. Modalités d'application des règles dans les secteurs définis par le PDU d'Annemasse Agglo :**

*On trouvera en annexe du présent règlement la carte localisant les secteurs A et B. Celle-ci permet de préciser la règle selon l'implantation du terrain concerné. Lorsqu'un terrain est implanté sur les deux zones ou sur une zone et l'extérieur des deux zones, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.*

**12.5. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES :**

**1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile :**

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

**2. Alimentation électrique des parcs de stationnement pour la recharge des véhicules :**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès\* réservé aux seuls occupants des

places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès\* sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

## **ARTICLE UB13 - 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. Les espaces libres devront être traités en espaces verts plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.

2. La surface des espaces verts de pleine terre rapportée à la superficie totale du terrain sera de **60%**. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

3. Les dalles des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés, feront l'objet d'un traitement paysager. L'épaisseur de terre végétale et/ou substrat rapportés sur dalle est de 0,50 mètre minimum.

4. Lorsqu'elles sont végétalisées, les toitures terrasses devront comporter une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 0,20 mètre minimum.

5. Les marges de recul par rapport à l'alignement\* ou aux emprises publiques\* seront traitées en espaces verts (hors voirie et chemin d'accès\*). Les places de stationnement sont interdites dans les marges de recul. Seules sont autorisées les aires de regroupement des conteneurs à ordures ménagères dans l'attente de leur collecte.

6. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.

7. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les espaces libres non affectés devront être traités de façon paysagère.

8. Les Espaces Boisés Classés\* (EBC) figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En bordure des EBC, les constructions devront respecter une distance de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de l'espace classé (sous-sol compris).

9. 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.

10. Les EVP, « Espaces verts protégés » :

La prescription d'Espace vert protégé (EVP) protège, en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, un ensemble paysager existant ou à créer sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Les EVP sont répertoriés au présent document d'urbanisme (Pièce 1.2.), avec l'indication de leurs superficies réglementaires totales. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur les documents graphiques du règlement par une trame verte.



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

- Elle restitue sur le terrain la superficie réglementaire d'EVP indiquée en annexe.
- Elle ne diminue pas la surface d'EVP en pleine terre\*.
- Elle maintient ou améliore la qualité de l'EVP et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Notamment, le réaménagement des surfaces existantes d'EVP sur dalle ne doit pas conduire à diminuer l'épaisseur de terre sur la dalle.

Pour l'application des conditions 1 et 2 :

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès\* aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'EVP est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cours d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

Même si elles sont végétalisées, les dalles de couverture de constructions nouvelles en sous-sol, les aires de stationnement de surface, les trémies d'accès\* à des locaux en sous-sol, les cours anglaises et les surfaces surplombées par des ouvrages en saillie ne sont pas comptées dans la superficie de l'EVP

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres situés dans un EVP ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et l'exonérer de la prescription qui s'y applique.

Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un EVP bordant la voie par une clôture\* de qualité adaptée à cet usage.

11. 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 UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **ARTICLE UB15 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Toute opération ou construction neuve, quelle que soit sa destination, dont la surface de plancher\* est égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, pourra mettre en place l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou se raccorder au réseau de chaleur là où il existe.

2. Toute opération ou construction neuve destinée au logement, dont la surface de plancher\* est égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, pourra renforcer de 20% les normes de performance énergétique de la RT2012.

3. Toute construction neuve, destinée aux bureaux, dont la surface de plancher\* est égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, pourra mettre en place un système de rafraîchissement passif. A défaut, en cas de besoin d'un système de rafraîchissement actif, des sources d'énergies renouvelables (y compris le raccordement à un réseau de froid) pourront être mises en place. Pour les besoins de chaleur, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou le raccordement à un réseau de chaleur peuvent être mis en place.

4. Toute construction neuve destinée au logement, aux bureaux ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ayant des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif, pourra mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables.

## **ARTICLE UB16 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

1. Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes\*, doivent être raccordées aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

2. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière\*, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

3. La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.



## Servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » sur l'îlot\* « Etrembières »

### Rappel de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

[...]

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination\*, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

[...] »

### Présentation du secteur concerné :

Le secteur pris pour instauration d'une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global correspond à l'îlot\* « **Etrembières** » délimité par la route d'Etrembières, la rue D'Arve et la voie ferrée.

### Objet et effets de la servitude

#### Objet

Cette servitude a pour objet de limiter les possibilités d'évolution des constructions présentes sur cet îlot\* dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement routier visant à fluidifier le trafic en entrée en de ville.

L'objectif est de créer un ouvrage qui reliera l'avenue de l'Europe au pont d'Etrembières permettant une meilleure irrigation des différents canaux autoroutiers et évitera de concentrer tous les flux sur un même réseau

#### Effets

Sont interdits les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil de **75 m<sup>2</sup> de surface de plancher\***, et ce pour une durée maximum de **5 ans** dans l'attente de l'approbation par la commune du projet d'aménagement précis.

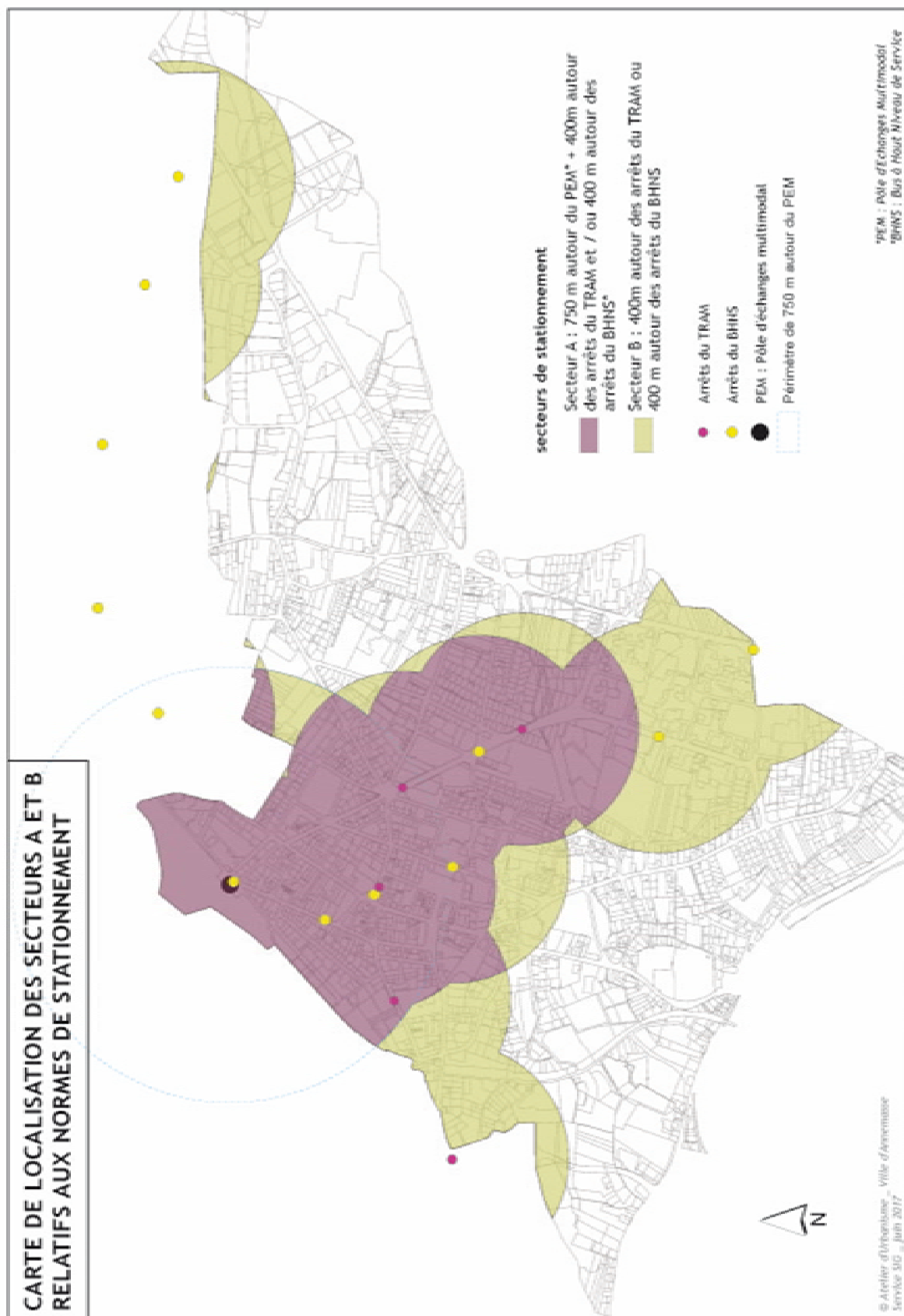
Les possibilités d'évolution limitée des constructions existantes à l'intérieur du périmètre d'attente sont définies à l'article 2 du règlement de la zone UB.

# Annexe

---

## **CARTE LOCALISANT LES SECTEURS A ET B DEFINIS PAR LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ANNEMASSE AGGLO**

Cette carte permet de préciser les normes de stationnement pour les véhicules motorisés définies aux articles 12 des zones urbaines et applicables selon l'implantation du terrain concerné dans les secteurs A et B définis par le PDU ou à l'extérieur.



# 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 m<sup>2</sup>.

## 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 4m<sup>2</sup> 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 4m<sup>2</sup> 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.

### **FAITAGE**

---

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

### **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<sup>er</sup> 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**

---

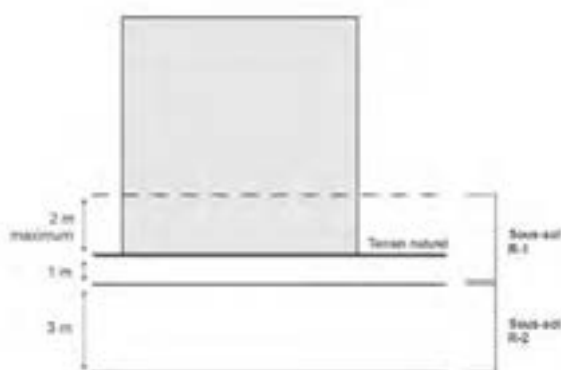
Il s'agit d'emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.

## 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.

