



PLAN LOCAL
D'URBANISME

PLU

Rapport de présentation

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal

Le Maire

en date du

18 OCT. 2018



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE D'ANNEMASSE

 **ANNEMASSE**
à vivre ensemble

PROCEDURES

P.L.U. Approuvé le 03 juillet 2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le 18 octobre 2018

SOMMAIRE

I - CONTEXTE GÉNÉRAL

1.1.	Présentation de la commune	p.2
1.2.	L'agglomération d'Annemasse	p.4
1.3.	Le PLU de la commune d'Annemasse	p.5

II - OBJET ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

2.1.	L'objet	p.6
2.2.	La procédure de modification simplifiée	p.7
2.2.1	Les modalités de la modification simplifiée	p.8
2.2.2	Le champ d'application de la modification simplifiée	p.8

III - CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

3.1.	Modifications réglementaires	p. 9
3.1.1	Modification des articles 2.1 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	p.10
3.1.2	Modification des articles 2-10 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.	p.10
3.1.3	Modification des articles concernant les dispositions particulières des hauteurs de constructions (10.2 ou 10.3)	p.11
3.1.4	Modification des dispositions des articles 11.3-1 du règlement	p.12
3.1.5	Modification des articles 12.3 - stationnement des véhicules	p.13
3.1.6	Modification des articles UD1 et UE1 relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites	p.15
3.1.7	Modification des articles UZ3-6.1.4 relatifs aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et privées	p.16
3.1.8	Modification de l'article UZ3-7.1 relatif aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	p.16

I - CONTEXTE GÉNÉRAL

1.1. Présentation de la commune

a) Situation géographique

Annemasse est une commune du nord du département de la Haute-Savoie, située à proximité immédiate de la frontière Franco-Suisse.

La ville d'une superficie de 498 hectares s'étend dans la plaine, entre la montagne du Salève au Sud et la montagne des Voirons à l'Est. Très présents dans le paysage, ces reliefs le sont aussi dans le vécu de la ville : ils représentent les limites visuelles et ressenties de la ville, bien plus que les limites administratives.



Vue sur Annemasse et le Salève (source : photo Stéphane COUCHET)

Le territoire communal s'étend depuis les rives de l'Arve au Sud-Ouest, jusqu'aux Bois de Rosses au Nord-Est, et se trouve délimité par 6 communes :

- Etrembières au Sud,
- Gaillard au Sud-Ouest,
- Ambilly à l'Ouest,
- Ville-la-Grand au Nord,
- Cranves-Sales au Nord-Est,
- Vétraz-Monthoux à l'Est.

Avec les projets du Leman express (liaison transfrontalière de RER entre Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse), le retour du Tramway dans les rues d'Annemasse et la mise en place d'un Bus à Haut-Niveau de Services, l'intermodalité est au coeur du développement de notre territoire.

b) Rappel historique

L'évolution positive de la population sur la commune est un indicateur déterminant de son attractivité. Ainsi, entre 1968 et 1990 la commune a connu une croissance exceptionnelle avec près de 455 nouveaux habitants par an. Dans la période de 1990 à 2000, la population de la commune s'est stabilisée. Depuis les années 2000, la commune connaît à nouveau une croissance de sa population pour arriver à une population légale de 35 234 habitants au 1^{er} janvier 2015.

POP T1 - Population

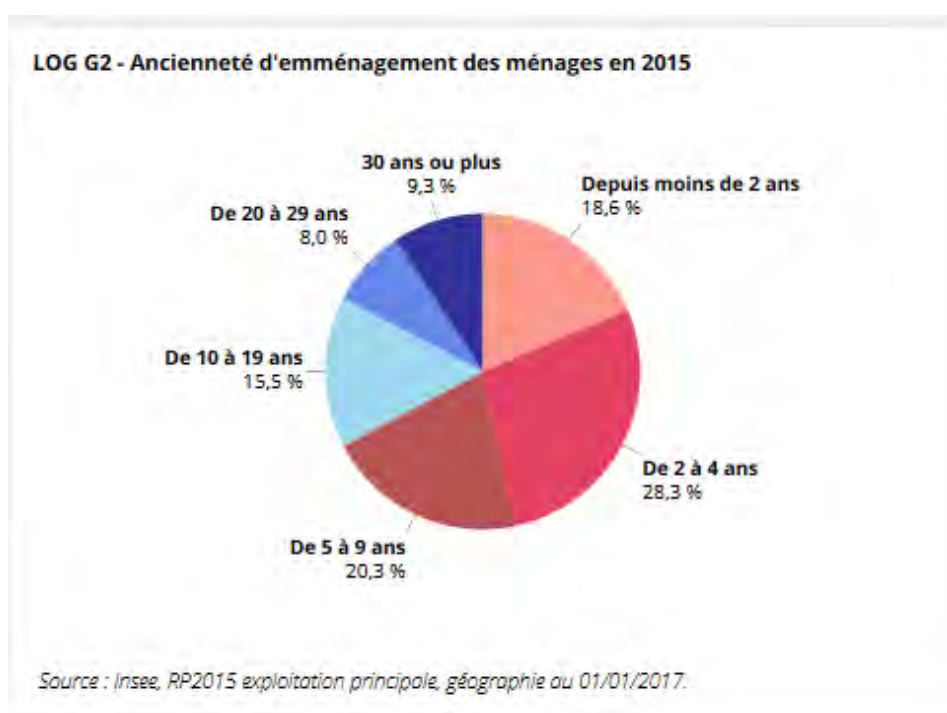
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Population	17 166	23 384	26 204	27 669	27 253	32 196	35 234
Densité moyenne (hab/km ²)	3 447,0	4 695,6	5 261,8	5 556,0	5 472,5	6 465,1	7 075,1

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

La ville d'Annemasse est toutefois marquée par un taux de 46,9 % des ménages qui ont emménagés depuis moins de 5 ans. Avec la constructions de logements plus grands, la ville compte donc capter des familles pour que l'ancienneté des emménagements devienne de plus en plus importante.



1.2. L'agglomération d'Annemasse

La ville d'Annemasse fait partie du territoire de d'Annemasse Les Voirons – Agglomération qui réunit, depuis 2008, douze communes. Avec 89 215 habitants en 2015, Annemasse Agglomération est le deuxième pôle urbain du Grand-Genève. Grâce à sa position stratégique de carrefour, à proximité de Genève, le territoire connaît un développement croissant.



Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de l'Agglomération d'Annemasse est le document d'urbanisme qui planifie l'aménagement de ces 12 communes. Il détermine les enjeux et les orientations à suivre, pour une dizaine d'années pour un développement global et cohérent.

Le périmètre du SCOT a été fixé par arrêté préfectoral en février 2002 et il a été approuvé le 28 novembre 2007. Depuis, la révision du SCOT a été prescrite par décision du Conseil Communautaire en date du 25 février 2015.

POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Population	40 419	53 638	58 040	65 657	68 307	80 287	89 215
Densité moyenne (hab/km ²)	517,0	686,1	742,4	839,8	873,7	1 027,0	1 141,1

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

1.3. Le PLU de la Commune d'Annemasse

Le cadre réglementaire applicable au droit des sols de la commune d'Annemasse est aujourd'hui régi par un Plan Local d'Urbanisme dont la révision a été approuvée par délibération du conseil municipal le 03 juillet 2017.

Pour la ville, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** retenues s'articulent autour de trois défis :

- **la volonté d'une croissance urbaine maîtrisée et qualitative, contribuant à la valorisation de l'image de la ville et garante d'un développement durable et équilibré,**
- **l'amélioration de la qualité du cadre de vie - fil conducteur du futur PLU et clé de lecture du territoire – pour les habitants actuels et futurs, dans les quartiers, ainsi que dans les espaces publics et de respiration,**
- **le renforcement de l'attractivité et du rayonnement d'Annemasse et son inscription au sein des dynamiques intercommunales, régionales et transfrontalières.**

Ces trois défis se traduisent à travers les axes énumérés ci-dessous :

Axe 1 : Annemasse, la qualité du cadre de vie au cœur du projet de territoire

Le projet vise à :

1. Garantir un développement urbain maîtrisé
2. Oeuvrer pour une meilleure qualité de vie et de ville

Axe 2 : Annemasse, un pôle urbain majeur, au cœur de la dynamique du Grand Genève

Le projet vise à :

1. S'inscrire dans la dynamique du Grand Genève tout en luttant contre l'étalement urbain que connaît la partie française de l'agglomération
2. Affirmer la vocation de ville centre, cœur d'agglomération
3. Poursuivre la structuration de l'agglomération
4. Développer les communications numériques

AXE 3 : Annemasse, une ville durable et solidaire, respectueuse de l'environnement

Le projet vise à :

1. Inscrire la prise en compte des problématiques énergétiques, environnementales et sanitaires au cœur du projet de ville
2. Promouvoir une mobilité durable contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air
3. Offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire
4. Répondre aux besoins en commerces de proximité, équipements et services des Annemassiens actuels et futurs.

II - OBJET ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

2.1. L'objet

Pour mémoire, la procédure de modification simplifiée ne peut pas changer les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) d'un PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.

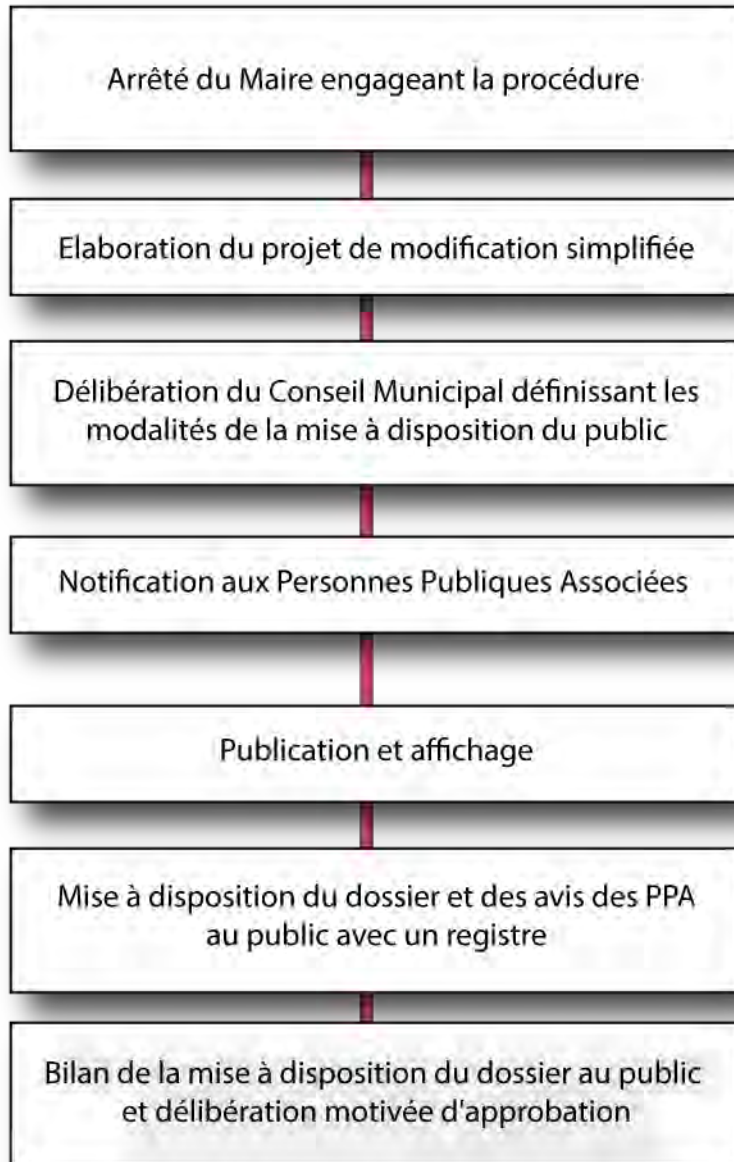
La procédure de modification simplifiée, plus simple que la procédure classique de modification du PLU, consiste à mettre à disposition du public, pendant un mois, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées (conseil régional, conseil départemental, etc.) pour permettre au public de formuler ses observations sur un registre.

A ce jour, la Ville d'Annemasse souhaite procéder à une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme pour :

- Modifier les articles 11 du règlement afin d'exonérer les équipements publics, installations publiques et d'intérêt collectif de l'obligation d'avoir des toitures terrasses végétalisées si la toiture terrasse représente une surface de plus de 25 m² ;
- Modifier l'article UA 2.1 pour réduire l'obligation de création de caves ou celliers dans les établissements de personnes âgées et les résidences étudiantes à 1 cave ou cellier pour 3 chambres ;
- Modifier l'article UA 2 pour préciser que les dispositions relatives à l'accession sociale et/ou abordable ne s'appliquent pas aux établissements pour personnes âgées et aux résidences étudiantes ;
- Modifier l'article UB 12.3 qui impose des places en sous-sol pour les commerces alors que cette disposition n'est en définitive pas appropriée ;
- Corriger les articles 12 qui présentent des erreurs d'écriture entre normes planchers et normes plafonds ;
- Supprimer l'obligation de création d'aires de livraison pour les bureaux de la zone UX et repreciser les règles pour les aires de livraison concernant les autres destinations ;
- Supprimer l'interdiction des activités agricoles dans les zones UE d'équipements publics et UD afin de favoriser la mise en œuvre de dispositifs liés à l'agriculture urbaine ;
- Modifier la carte des secteurs de stationnement qui comporte des erreurs de représentations graphiques ;
- Préciser la règles relative aux édicules techniques des articles 10 ;
- Préciser la règle de stationnement pour les changements de destination ;
- Apporter diverses corrections réglementaires.

2.2. La procédure de modification du PLU

Selon l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être effectuée selon la procédure de modification simplifiée, à l'initiative du président de l'établissement public ou du Maire.



2.2.1 Les modalités de la modification simplifiée

L'article L153-47 du Code de l'Urbanisme précise les modalités de mise en œuvre, afin que le projet de modification simplifiée soit porté à la connaissance du public.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public.

Le projet est mis à disposition du public pendant un mois, période durant laquelle il est possible de formuler des observations. Ces dernières sont enregistrées et conservées.

Suite à la mise à disposition, la modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public, éventuellement modifiée afin de prendre en considération les observations du public inscrites au registre.

2.2.2 Le champ d'application de la modification simplifiée

Le champ d'application de la modification simplifiée de PLU est défini aux articles L.153-41 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

La procédure peut être utilisée à condition que les modifications apportées au PLU ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser ; ne réduisent pas les possibilités de construire prévues dans une zone; ou ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construire prévues dans une zone.

La modification simplifiée est également engagée si elle a pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le présent projet respecte les conditions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme puisqu'il n'y a pas de réduction de zone urbaine ou à urbaniser, ni de majoration de plus de 20 % ou de réduction des possibilités de construction

III - CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

3.1 Modifications réglementaires

Le contenu de la présente modification simplifiée ne concerne que des modifications réglementaires mineures. Seul le règlement du Plan Local d'Urbanisme, pièce n°4.1, est concerné par la présente procédure.

Le territoire est donc couvert par un PLU qui est divisé en zones urbaines, à urbaniser, en zones naturelles ou agricoles et forestières.

Rappel des zones du PLU :

- UA = zone du centre-ville.
- UB = zone de densité moyenne constituée de maisons et de petits collectifs.
- UC = zone qui vise à protéger des secteurs d'habitat pavillonnaire.
- UD = zone d'habitat collectif et avant tout social.
- UE = zone réservée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- UX = zone dont la vocation est l'accueil d'activités économiques.
- UZ1 = zone qui correspond à la ZAC toile Sud-Ouest.
- UZ2 = zone qui correspond à la ZAC Chablais Gare.
- UZ3 = zone qui correspond à la ZAC Etoile Annemasse-Genève.
- AU = zone destinée à être ouverte à l'urbanisation.
- Zone A = zone qui concerne les espaces agricoles à protéger.
- Zone N = zone naturelle à protéger.

Les modifications réglementaires de la présente procédure de modification simplifiée, ne concernent en aucun cas les zones agricoles, naturelles ou à urbaniser. De plus, aucune modification ne sera apportée au zonage en vigueur.

3.1.1 Modification des articles 2.1 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les articles 2.1 doivent être modifiés pour être en adéquation avec les besoins réels des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes. Ces modifications concerneront les zones suivantes :

Zones	UA	UB	UD
Pages du règlement	16	46	88

Contenu de la modification réglementaire :

Avant modification :

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.

Après modification :

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

Justification : Il est proposé de préciser la règle pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes car leurs besoins réels ne sont pas les mêmes que pour les logements classiques en accession. Ainsi, au lieu d'avoir une cave ou cellier par logement, il est proposé de réduire cette obligation pour les résidences à une cave ou cellier pour 3 logements.

3.1.2 Modification des articles 2-10 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Il est proposé de modifier les articles 2-10 pour en préciser les modalités d'application. Ces modifications concerneront les zones suivantes :

Zones	UA	UB
Pages du règlement	18	48

Contenu de la modification réglementaire :

Avant modification :

Affecter aux logements en accession sociale et/ou abordable au moins 10 % de la surface de plancher destinée à l'habitation.

Après modification :

Affecter aux logements en accession sociale et/ou abordable au moins 10 % 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.

Justification : Il convient de préciser que cette règle des 10 % de logements en accession sociale ne doit pas s'appliquer aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, ainsi qu'aux résidences étudiantes car l'accession sociale est difficilement applicable à ces catégories de logements bien spécifiques.

Justification : Le dispositif des 33 % de logements en TVA à taux réduit, qui sont situés dans le périmètre de la zone éligible, ne doit pas se cumuler avec celui des 10 % en accession sociale. En effet, il paraît difficile de cumuler ces deux dispositifs qui ont la même cible de population. Si nous cumulions les deux dispositifs, soit $10 + 33 = 43$ %, sans compter les 25 % de logements sociaux qui pourraient venir s'ajouter, cela pourrait représenter 78 % de logements conventionnés. Face à cette situation, il convient facilement d'en déduire que cela ne correspond pas aux objectifs de mixité qui ressortent dans les différents documents du PLU. Il est donc proposé de ne pas cumuler les deux dispositifs et d'exclure du champs d'application de ces 10 % d'accession sociale, le secteur éligible à la TVA à taux réduit.

3.1.3 Modification des articles concernant les dispositions particulières des hauteurs de constructions (10.2 ou 10.3)

Il est proposé de modifier certaines dispositions des articles suivants pour en préciser le champs d'application :

Zones	UA	UB	UC	UD	UE	UX	UZ2
Articles	10.3	10.2	10.3	10.3	10.2	10.2	10.3
Pages	29	56	78	96	114	128	161

Contenu de la modification réglementaire :

Avant modification :

1. Les éléments techniques tels que cheminées, acrotères*, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, 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 UC11.

Après modification :

Les éléments techniques tels que cheminées, acrotères, ouvrages de ventilation, ~~locaux d'ascenseur~~ , **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 UC11.*

Justification : Cette modification permettra de préciser la notion de locaux d'ascenseur. En effet, la qualification d'édicule d'ascenseur est mieux appropriée que celle de "local". De plus, les édicules d'ascenseur sont souvent liés aux édicules d'escalier qu'il conviendra de repreciser dans la règle.

3.1.4 Modification des dispositions des articles 11.3-1 du règlement du PLU - Toitures

Il est proposé de modifier les articles 11.3-1 relatifs aux dispositions qui portent sur l'obligation des toitures-terrasses végétalisées. Cette modification concernera les zones suivantes :

Zones	UA	UB	UC	UD
Pages	30	58	79	97

Contenu de la modification réglementaire :

Avant modification :

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

Après modification :

1. les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures-terrasses de plus de 25 m² doivent obligatoirement être végétalisées selon les dispositions de l'article UB 13. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Justification : Dans le cadre de la réalisation de constructions publiques ou d'intérêt collectif, cette obligation de toiture terrasse végétalisée est incompatible avec des constructions qui peuvent prévoir, par exemple, des cours d'école sur le toit, etc. A ce jour, les contraintes liées à des constructions sur des fonciers de plus en plus petits pour répondre à des besoins de plus en plus importants insistent les maîtres d'oeuvre à utiliser tous les espaces disponibles et notamment ceux de la toiture.

3.1.5 Modification des articles 12.3 - stationnement des véhicules

1) Constructions destinées aux commerces

Il est proposé de modifier les articles 12.3 relatifs aux constructions destinées aux commerces qui dispose, dans son tableau récapitulatif, que 75 % des places de stationnement devront être réalisées en sous-sol.

Zones	UB	UE
Pages	62	117

Contenu de la modification réglementaire :

Avant modification :

75 % des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol

Après modification :

~~75 % des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol~~

Justification : Il est proposé de supprimer cette disposition pour autoriser les créations de places de stationnement en surface pour les commerces. En effet, ce dispositif en sous-sol fonctionne très bien pour les immeubles habitations, mais n'est pas approprié pour les usages commerciaux.

2) Constructions destinées aux bureaux

Il est proposé de modifier les articles 12.3 relatifs aux constructions destinées aux bureaux. En effet, il subsiste des erreurs d'écriture dans les tableaux des zones UD – UE - UZ2 et UZ3.

Contenu de la modification réglementaire :

Zones	Pages	Destination	Corrections
UD	100	Bureaux	On retrouve 2 fois la norme plancher
UE	116	Bureaux	On retrouve 2 fois la norme plancher
UZ2	165	Bureaux	On retrouve 2 fois la norme plancher pour le secteur B
UZ3	180	Bureaux	Il y a une inversion entre le contenu de la norme plancher avec celui de la norme plafond

Justification : Après vérification, la désignation "norme plancher" apparaît deux fois en substitue de la "norme plafond". Cela concerne les pages 100, 116 et 165 dudit règlement du PLU. Par contre, à la page 180, le contenu du texte a été inversé entre norme plancher et plafond.

3) Aires de livraisons et bureaux articles UX 12.4

Il est proposé de modifier l'article UX12-4.3 relatif aux normes de stationnement pour les véhicules de livraison. Il y a deux modifications. La **première modification** concerne les constructions destinées aux bureaux :

Zone	UX
Page	132

Dans cet article UX12, les constructions à usage de bureaux doivent obligatoirement réaliser au moins une aire de livraison par tranche de 1000 m² de surface de plancher. Bien entendu, les bureaux n'ont pas l'usage et la nécessité d'une aire de livraison. **Il est donc proposé de supprimer cette mention.**

Seconde modification de l'article UX12-4.3 relatif aux normes de stationnement pour les véhicules de livraison.

Zone	UX
Page	133

Avant modification :

A compté de 1000 m² de Surface de Plancher, il est exigé au moins une aire de livraison par tranche de 1000 m² de SP.

Après modification :

~~A compté de 1000 m² de Surface de Plancher, il est exigé au moins une aire de livraison par tranche de 1000 m² de SP.~~ Les aires de livraison devront être dimensionnées en fonction de la nature et des besoins de la construction.

Justification : Pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts, il est indispensable de reformuler la règle qui impose une aire de livraison **par tranche** de 1000 m² de surface de plancher. En modifiant cette disposition, cela permettra de dimensionner au plus juste l'aire de livraison qui sera calculée en fonction de la nature et de l'activité de l'entreprise et dont la dimension devra être justifiée dans le permis de construire. La première rédaction de l'article est difficilement applicable, puisque la taille de l'aire de livraison n'est pas quantifiée dans le règlement du PLU.

4) Article 12.3 et changement de destination

Les dispositions des tableaux des différentes zones, relatives aux changements de destination, sont imprécises concernant la règle à appliquer en cas de changement de destination.

Ainsi, il conviendra de préciser la règle pour les articles 12 des zones suivantes :

Zones	UA	UB	UC	UD
Pages	33	62	82	99

Contenu de la modification réglementaire :

Avant modification :

Dans le cadre d'un changement de destination, les places hors sous-sol seront autorisées

Après modification :

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.

Justification : La rédaction de ces articles 12 est imprécise car elle ne précise pas combien de place le pétitionnaire doit réaliser en cas de changement de destination. Ainsi, il convient de préciser cette règle en imposant une place par logement créé.

3.1.6 Modification des articles UD1 et UE1 relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites

Il est proposé de supprimer les articles UD1-3 et UE1-5 relatifs à l'interdiction des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière dans les secteurs UD et UE.

Zones	UD	UE
Pages	88	108

Cette suppression entrainera bien entendu une nouvelle numérotation des articles suivants.

Justification : Cette correction a pour objectif de favoriser la mise en oeuvre de projets d'agriculture urbaine dans les zones de centralités.

3.1.7 Modification des articles UZ3-6.1.4 relatifs aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et privées

Il est proposé de modifier l'article UZ3-6.1.4 relatif au décroché ou recul partiel des façades en supprimant la référence à la hauteur minimum.

Zones	UZ3
Pages	176

Contenu de la modification réglementaire :

Avant modification :

4. Une implantation des constructions à l'alignement* ne fait pas obstacle à la réalisation de décroché(s) ou de recul(s) partiel(s) de façade au delà du niveau* R+1. Elle ne fait pas, non plus, obstacle aux débordements de saillies sur l'espace public jusqu'à 4 mètres maximum, autorisés sous réserve du code civil à partir de 3,50 mètres de hauteur et sans limitation de longueur de façade.

Après modification :

4. Une implantation des constructions à l'alignement* ne fait pas obstacle à la réalisation de décroché(s) ou de recul(s) partiel(s) de façade ~~au delà du niveau*~~R+1. Elle ne fait pas, non plus, obstacle aux débordements de saillies sur l'espace public jusqu'à 4 mètres maximum, autorisés sous réserve du code civil à partir de 3,50 mètres de hauteur et sans limitation de longueur de façade.

Justification : Cette notion limite fortement l'accroche des nouveaux bâtiments par rapport aux bâtiments existants. Il convient donc de supprimer cette obligation pour permettre d'intégrer les nouveaux projets au paysage urbain existant.

3.1.8 Modification de l'article UZ3-7.1 relatif aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est proposé de corriger une erreur d'écriture car le texte fait référence à un "alignement" qui correspond normalement aux règles d'écriture des articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies). Le terme le plus approprié est donc "limite séparative" pour la rédaction d'un article 7.

Zones	UZ3
Pages	176

Contenu de la modification réglementaire :

Avant modification :

7.1. Dispositions générales

Les constructions seront implantée à l'alignement* ou devront respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives* (latérales et de fond).

Après modification :

7.1. Dispositions générales

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