PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

PIÈCE N°4.1

RÈGLEMENT

PIÈCE ÉCRITE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
En date du

Le maire

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
Modification simplifiée n°2 approuvée le 27 juin 2019

2019

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA..... 15

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB..... 45

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC..... 69

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD..... 87

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE..... 107

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX..... 121

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ1 136

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ2 153

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ3 171

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU..... 185

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 189

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 199

ANNEXE..... 209

LEXIQUE..... 213

❑ ❑ ❑

Dispositions générales

<u>Nota :</u> 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 visant 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'Orientation 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 démoli 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 BOISES CLASSES*

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 PROTEGER*

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, Vetraz-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 dés 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 UA

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA s'applique au centre-ville dont il convient de conforter la mixité des fonctions, d'assurer le renouvellement et la densification tout en valorisant le caractère de centre historique et économique de la ville.

Elle a vocation à accueillir le logement ainsi que les activités de commerces, de bureaux, de services et les équipements publics d'intérêt collectif.

Afin de conforter l'activité commerciale de centre-ville, la zone UA précise les alignements commerciaux à conserver. En outre, un **secteur UAc** a été créé le long de la rue de Genève ayant pour objectif de renforcer le dynamisme commercial de cette rue notamment dans le cadre de l'arrivée du Tramway.

Elle comprend également des orientations d'aménagement dont les schémas définissent des principes d'aménagement souhaités.

La zone UA comporte des polygones d'implantation qui définissent des implantations 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 et à la mise en valeur ou la requalification pour des motifs d'ordre culturel, des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière* ou le secteur.

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

Pour l'îlot* « Deffaugt » a été instituée une servitude de **« périmètre d'attente de projet d'aménagement global »** (P.A.P.A.) 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 renouvellement urbain global visant à valoriser cet îlot*.

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 UA1 - 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'exploitation agricole et forestière.

4. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

5. 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.

6. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

7. 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 UA2, alinéa 4.

8. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.

9. 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*.

10. 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.

11. Toutes les destinations autres que le commerce* en rez-de-chaussée* des constructions implantées le long des axes identifiés sur le plan de zonage comme **alignements commerciaux** au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA2 - 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. 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 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. 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.

4. 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.

5. 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 UA11.

6. 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 UA13.

7. 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 UA, 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.

8. 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.

9. Au-delà de la bande de 24 mètres telle que définie à l'article UA7 et en dehors du secteur UAc, seuls sont autorisés les espaces verts en pleine terre*, les espaces verts sur dalle, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions destinées à servir d'annexes* ou des locaux à vélos.

10. Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accession sociale et abordable* :

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 m², devra respecter les règles suivantes :

- Affecter aux logements locatifs sociaux au moins 25 % de la surface de plancher* destinée à l'habitation. 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 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.
- 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 1 000 et 1 499 m² devront respecter les pourcentages de tailles de logement suivants : 40% de T3[1] et 35% de T4[2] ou plus, selon une marge d'application de plus ou moins 5% dans le nombre de logements en découlant[3].
- Les opérations dont la surface de plancher* d'habitation est de 1 500 m² et plus, devront comporter en plus des 40 % de T3[1] et des 35% de T4[2], au moins un logement T5[4] ou plus, selon une marge d'application de plus ou moins 5% dans le nombre de logements en découlant[3].

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

12. Les rez-de-chaussée* des constructions implantées le long des axes identifiés sur le plan de zonage comme **alignements commerciaux** au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme **doivent être obligatoirement affectés au commerce***.

13. Dans les îlots* dits **« Rue du Parc »** et **« Clinique »**, les constructions nouvelles devront respecter les indications de leur « plan masse », en annexe du présent chapitre.

14. Dans **l'îlot* « Deffaugt »**, 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 **30 m² de surface de plancher***, et ce pour une durée maximale de **5 ans** dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

[1] D'une surface minimale de plancher de 65 m².
[2] D'une surface minimale de plancher de 80 m².
[3] 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%.
[4] D'une surface minimale de plancher de 95 m².

ARTICLE UA3 - 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 plate-forme d'attente, de 5 % de pente maximum sur une longueur minimale de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement* ou de la limite entre le domaine public et la parcelle privée. 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 UA4 - 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 résiduaires 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 UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

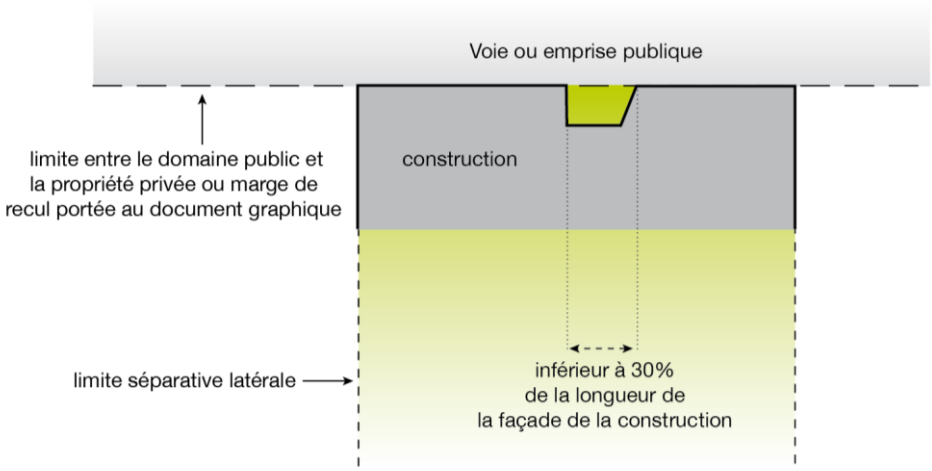
ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES (OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

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

2. Les dispositions de l'alinéa 6.1.1 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.

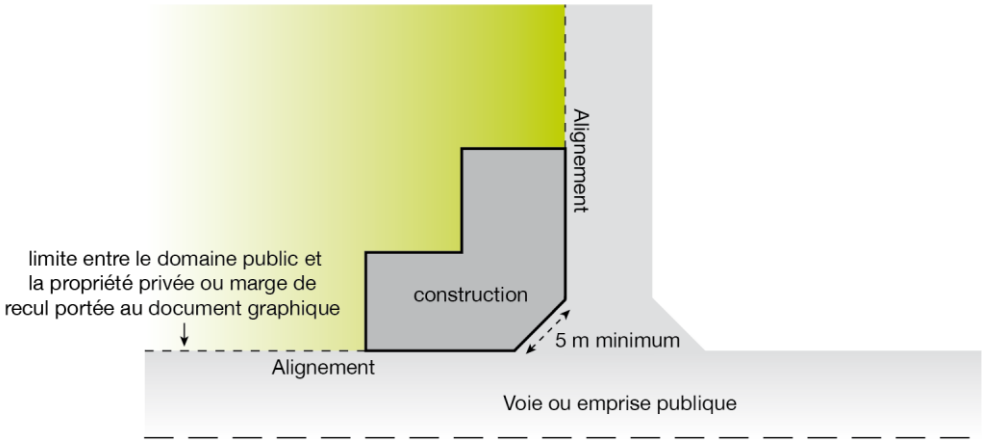
3. Une implantation des constructions à l'alignement* ne fait pas obstacle à la réalisation de décroché(s) ou de recul(s) partiel(s) de façade dans la limite de 30% du linéaire total de la façade de la construction. Elle ne fait pas, non plus, obstacle à la réalisation d'éléments en saillie tels que précisés à l'alinéa 8 ci-après.



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. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement*, les propriétés situées à l'angle de deux voies pourront supporter un alignement* nouveau constitué par un pan coupé de 5 mètres de longueur au minimum.



3. Un recul de 4 mètres planté par rapport aux voies publiques ou privées ou par rapport au domaine public pourra être exigé lorsque le rez-de-chaussée* n'est pas commercial. Dans ce cas, la bande de 16 mètres, définie à l'article UA 7 ci-après, est reculée d'autant.

4. Les dispositions générales du présent article UA 6 ne s'appliquent pas pour les constructions situées dans les **polygones d'implantation** qui définissent les emprises à ne pas dépasser.

5. Pour les constructions annexes*, l'implantation en retrait de l'alignement* défini à l'article 6.1 est autorisée.

6. Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

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

- Pour les constructions précaires et démontables, type verrière, liées aux activités commerciales 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.

8. Les constructions neuves peuvent comporter des balcons* ou bow-windows et oriels* en saillie, ainsi que des débords de toit sur le domaine public ou sur la marge de reculement imposée à partir du niveau* R+2 minimum, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation. Leur avancée ne doit pas excéder 0,90 mètre sur le domaine public ou sur la marge de recul* et la longueur totale des bow-windows et oriels* par niveau* ne doit pas être supérieure à 50 % de la longueur de la façade. Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront surplomber les voies, emprises publiques* et marges de recul sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation.

9. 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.

10. 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.

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

12. Dispositions particulières aux îlots* dits « Rue du Parc » et « Clinique »

Dans les îlots* dits « Rue du Parc » et « Clinique », les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis à leur plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A compter de l'alignement* du domaine public s'il existe, à défaut sur la limite entre le domaine public et la propriété privée ou sur la marge de recul*, dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques, il convient de distinguer 3 bandes pour lesquelles les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* sont différentes, à savoir :

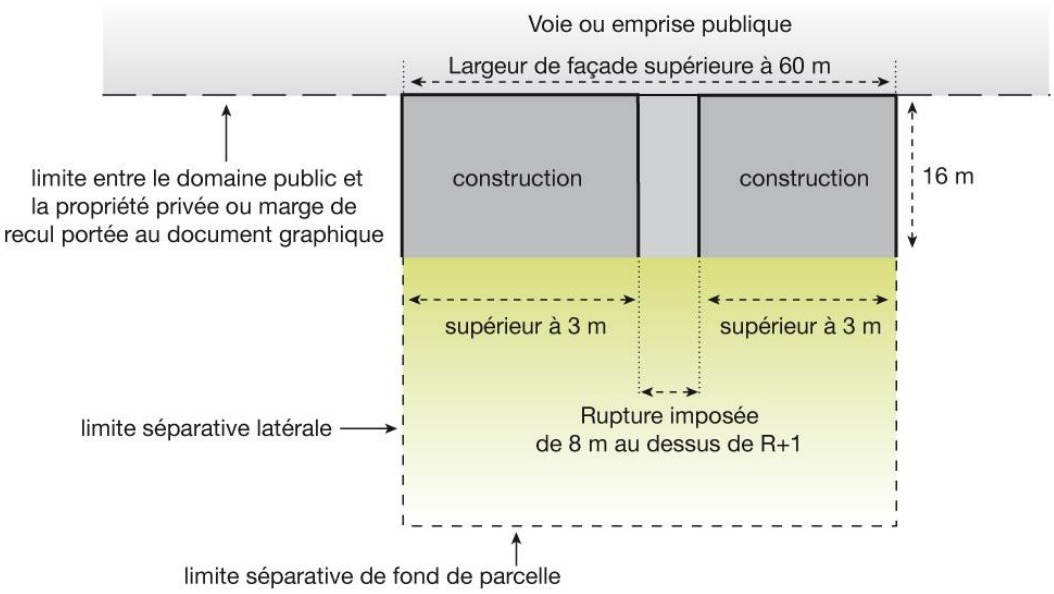
- Une bande de 16 mètres.
- Une bande comprise entre 16 et 24 mètres.
- Une bande au-delà des 24 mètres.

Lorsque le rez-de-chaussée* n'est pas commercial et qu'il est implanté avec un recul de 4 mètres planté par rapport aux voies publiques ou privées ou par rapport au domaine public, tel que défini à l'article 6.2.3, les bandes définies ci-avant sont reculées d'autant.

7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA BANDE DES 16 METRES

1. L'implantation des constructions doit se faire d'une limite latérale à l'autre, qu'il s'agisse d'un ou plusieurs bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes*.

2. Lorsque la longueur de la façade sur rue(s) est supérieure à 60 mètres, une rupture de 8 mètres de large sera imposée sur la totalité de la profondeur du bâtiment (rez-de-chaussée* et R+1 non compris). Cette rupture ne pourra pas être située en limites séparatives* du tènement* et devra respecter une distance minimum de 3 mètres par rapport à ces mêmes limites.



3. Toutefois pour la limite séparative* latérale :

a) Il peut être exigé une marge de recul* de 6 mètres minimum par rapport à la limite séparative* latérale :

- Lorsque le terrain d'assiette de la construction est situé en limite de la zone UC.
- Lorsque le terrain d'assiette de la construction est situé en bordure du domaine public ferroviaire.
- En cas d'absence de continuité bâti sur la ou les parcelles mitoyennes.
- Lorsque sur une parcelle mitoyenne est édifié un bâtiment comportant des ouvertures, dont la démolition n'est pas envisagée.
- Lorsque sur une parcelle mitoyenne existe un espace vert protégé (EVP), un espace boisé classé (EBC), ou un équipement public.
- Lorsque sur une parcelle mitoyenne est édifiée une construction présentant un intérêt architectural ou paysager à préserver en application de l'article L. 151-19.

Les balcons* jusqu'à 1,20 mètres ne sont pas pris en compte dans le calcul de la marge de recul* de 6 mètres et dans le cadre de l'article UA7.1.2. Dans les cas énumérés ci-dessus, le pignon* ou le retour de bâtiment à édifier devra être ouvert et traité architecturalement.

b) Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction mitoyenne existante (hors constructions annexes*) dont la profondeur est inférieure à 16 mètres, la partie en façade arrière de la construction nouvelle dépassant la profondeur de la construction mitoyenne existante devra respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative* de propriété.

4. Limite séparative* de fond :

a) Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative* de fond de parcelle, d'une distance horizontale (D) au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres (D ≥ H/2 ≥ 6 mètres). Ces dispositions s'appliquent aux balcons* et toitures terrasses accessibles.

b) Les constructions d'un niveau*, d'une hauteur hors tout de 4,50 mètres maximum en rez-de-chaussée* peuvent s'implanter en limite séparative* de fond de parcelle si elles comportent une toiture terrasse végétalisée.

7.2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA BANDE COMPRISE ENTRE 16 METRES ET 24 METRES

1. La distance (D) comptée horizontalement entre tous points d'une construction et la limite séparative* latérale de propriété est supérieure ou égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminué de 5 mètres, avec un minimum de 6 mètres (D ≥ H - 5 mètres ≥ 6 mètres).

Cette disposition ne s'applique pas aux avancées de balcons*, terrasses et bow-windows, inférieures à 1,20 mètres, de la façade arrière du corps de bâtiment implanté dans la bande de 16 mètres pour lesquelles il n'est exigé qu'un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives* latérales.

2. La distance comptée horizontalement entre tous points d'une construction supérieure à un niveau* et la limite séparative* de fond de parcelle est supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres (D ≥ H ≥ 6 mètres). Ces dispositions s'appliquent aux balcons* et toitures terrasses accessibles.

3. <u>Dispositions particulières en cas de rez-de-chaussée* commercial et de bureaux :</u>

- Les constructions destinées aux commerces et aux bureaux sont autorisées en limite(s) séparative(s) si elles constituent le prolongement d'activités identiques situées dans la bande de terrain de 16 mètres, dès lors que leur hauteur maximum hors tout ne dépasse pas 4,50 mètres et qu'elles soient couvertes d'une toiture terrasse végétalisées pouvant être ouverte par des skydomes ou des puits de lumières.
- Si la construction n'est pas implantée sur la ou les limites séparatives*, la distance comptée horizontalement entre tous points d'une construction et les limites séparatives* est égale à 6 mètres minimum.

7.3. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA BANDE AU DELA DE LA DISTANCE DE 24 METRES

1. Seules peuvent s'implanter au-delà de la distance de 24 mètres :

- Les constructions et installations autorisées par l'article UA2, alinéa 9.
- Les constructions d'un niveau, d'une hauteur hors tout de 4,50 mètres maximum, en rez-de-chaussée uniquement à usage commercial ou de bureaux si elles constituent le prolongement d'activités identiques situées dans les deux bandes de terrain de 16 et 24 mètres.
- **Dans le secteur UAc uniquement** : Les constructions d'un niveau, d'une hauteur hors tout de 4,50 mètres maximum, en rez-de-chaussée uniquement à usage de commerce et/ou de bureau, y compris en l'absence d'activités identiques dans les deux bandes de terrain de 16 et 24 mètres.

2. Les constructions listées au 7.3.1 ci-dessus pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives* ou en retrait de 2 mètres minimum par rapports auxdites limites séparatives*.

7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES COMMUNES AUX TROIS BANDES

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. 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 ».

3. 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.

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

5. Dans les **polygones d'implantation** délimités au document graphique, les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur de la délimitation de l'emprise définie. Cette disposition ne s'applique pas aux parcs de stationnement souterrains.

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

7. Constructions annexes* : elles devront être implantées en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives*. Toutefois l'implantation en limite séparative* est autorisée pour les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres et la longueur cumulée de toutes les annexes implantées sur cette limite séparative est inférieure à 6 mètres.

8. Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

9. Dispositions particulières aux îlots* dits « Rue du Parc » et « Clinique »

Dans les îlots* dits « Rue du Parc » et « Clinique », les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis à leur plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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.

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

4. 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.

5. Dispositions particulières aux îlots* dits « Rue du Parc » et « Clinique »

Dans les îlots* dits « Rue du Parc » et « Clinique », les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis à leur plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL*

1. Les règles d'emprise au sol* sont définies par les caractéristiques des bandes constructibles et les prospects stipulés aux articles UA6 et UA7.

2. Dans les secteurs de zone pour lesquels un **polygone d'implantation*** est délimité au document graphique les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur de la délimitation de leur emprise. Cette disposition ne s'applique pas aux parcs de stationnement souterrains.

3. Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions devra respecter les schémas de principe correspondants.

4. Dispositions particulières aux îlots* dits « Rue du Parc » et « Clinique »

Dans les îlots* dits « Rue du Parc » et « Clinique », les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis à leur plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

ARTICLE UA10 - 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. La hauteur maximale des constructions est limitée à **20 mètres à l'égout du toit* ou à la dalle du dernier niveau*** en cas de toiture-terrasse*.

3. Lorsque le rez-de-chaussée* de la construction est 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*.

4. La hauteur des constructions annexes* est limitée à 3,50 mètres hors tout.

10.2. HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

1. La hauteur de toutes constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tous points d'une construction et tous points de la limite opposée de la voie ne dépasse pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 3 mètres (H ≤ L+3m).

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

10.3. 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'éclairement 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 UA11.

2. Les combles* des immeubles collectifs d'habitation ne sont pas aménageables sauf pour des éléments techniques visés à l'alinéa 10.3.1. ci-dessus.

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, dans le respect du pan coupé défini à l'article 6.2.2.

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.

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

Cette disposition ne s'applique pas dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans les secteurs de plan masse, dans lesquels plusieurs étages en retrait sont autorisés.

8. En application des dispositions de l'article L. 151-28, 3ème alinéa, du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles de hauteur de 20 % est autorisé[1] **uniquement pour les constructions qui sont à énergie positive[2] et pour lesquelles il sera exigé la certification NF Habitat HQE ou équivalent**.

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 cultuel 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.

[1] Conformément au 3ème alinéa de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme, ce dépassement est autorisé dans la limite d'un dépassement des règles relatives au gabarit (articles 9 et 10) qui ne peut excéder 30 %.
[2] Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 **ou niveau 4** du référentiel énergie-carbone **(E3 C1 ou E4 C1)**

10. Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement et de programmation, la hauteur des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

11. 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 terrain naturel existant avant travaux.

12. Dispositions particulières aux îlots* dits « Rue du Parc » et « Clinique »

Dans les îlots* dits « Rue du Parc » et « Clinique », les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis à leur plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

ARTICLE UA11 - 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.

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

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

11.3. TOITURES :

1. Les toitures-terrasses* sont autorisées. Les toitures-terrasses* de plus de 25 m² doivent obligatoirement être végétalisées selon les dispositions de l'article UA 13. 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 loggias de toiture sont interdites, ainsi que les superpositions et batteries de fenêtres de toiture.

6. 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.

7. Les dispositifs d'éclairement 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'elles soient démontables et aient obtenu, le cas échéant, les autorisations de voiries nécessaires.

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

Dans les rues empruntées par le 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 UA12 - 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 *prorata* 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)**
Constructions nouvelles destinées à l'habitation collective	• 100% des places doivent être réalisées en sous-sol • 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.		
	• **au minimum** 1 place par logement et **au maximum** 1,2 places par logement.	• **au minimum** 1,2 places par logement et **au maximum** 1,5 places par logement.	• au minimum 1,2 places place par logement

	Normes applicables		
	Secteur A	**Secteur B**	**Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)**
Constructions existantes destinées à l'habitation collective	• Extension de logements existants : pas d'obligation • Création de logements : au moins 1 place par logement. • Pas d'obligation de places en sous-sol.		
Constructions destinées à l'habitation individuelle	• Au moins deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété dont une place couverte.		
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	• Au moins une place de stationnement pour 3 chambres ; • 100 % des places de stationnement voiture doivent être réalisées en sous-sol ; • 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		
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	• Bâtiments dont la surface est inférieure à 100 m^2 : pas d'obligation de place de stationnement. • Bâtiments dont la surface est supérieure à 100 m^2 : au moins une place par 100 m^2 de surface de plancher*. • Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.		
Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences étudiantes	En application des dispositions de l'article L. 151-34 du Code de l'Urbanisme : • Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées : une place pour 3 chambres. • Résidences étudiantes : une place pour 2 chambres. • 100 % des places de stationnement voiture doivent être réalisées en sous-sol.		
Equipements d'intérêt collectif et services publics*	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).		
Constructions destinées aux bureaux	• 100 % des places doivent être réalisées en sous-sol ; • Dans le cadre d'un changement de destination*, les places hors sous-sol seront autorisées.		
	• **Norme plancher :** 1 place pour 100 m^2 de surface de plancher* ; • **Norme plafond :** 1 place pour 80 m^2 de surface de plancher*.	• **Norme plancher :** 1 place pour 80 m^2 de surface de plancher* ; • **Norme plafond :** 1 place pour 60 m^2 de surface de plancher*.	• **Norme plancher :** 1 place pour 50 m^2 de surface de plancher* créée.

	Normes applicables		
	Secteur A	**Secteur B**	**Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)**
Constructions destinées au commerce*	• 100 % des places doivent être réalisées en sous-sol. **Normes planchers :** Restaurants : une place de stationnement par 40 m² de salle de restauration.		
	Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² : • Pas d'obligation minimum de place de stationnement • Au maximum 5 places **Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² :** • Au moins une place de stationnement par 90 m² de surface de vente ; • Au maximum une place de stationnement par 70 m² de surface de vente. **Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² :** • Au moins une place de stationnement par 70 m² de surface de vente ; • Au maximum une place de stationnement par 50 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.	**Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² :** • Pas d'obligation minimum de place de stationnement • Au maximum 5 places **Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² :** • Au moins une place de stationnement par 60 m² de surface de vente ; • Au maximum une place de stationnement par 40 m² de surface de vente. **Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² :** • Au moins une place de stationnement par 60 m² de surface de vente ; • Au maximum une place de stationnement par 40 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.	**Normes planchers :** • Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² : pas d'obligation de place de stationnement. • Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² : une place de stationnement par 30 m² de surface de vente. • Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1 000m² : une place pour 20 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.

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 MOTORISES :

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 1,5m².

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**
Logement collectif et résidences étudiantes	1,5 place par logement	1 place par logement
Bureau	2 places pour 100m² de surface de plancher*.	1 place pour 100m² de surface de plancher*.
Commerce	2 places pour 100m² de surface de vente.	1 place pour 100m² de surface de vente.
Autres destinations, à l'exception du logement collectif, du bureau et du commerce	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, 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.

ARTICLE UA13 - 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. Les dalles des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés feront l'objet d'un traitement paysager avec une épaisseur de terre végétale et/ou substrat rapportés sur dalle est de 0,80 mètre minimum. Elle peut toutefois être maintenue à 0,50 mètre minimum si au moins 10% de la surface totale du tènement* sont conservés en pleine terre* avec plantation d'arbres de haute tige.

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

4. Les constructions réalisées en rez-de-chaussée* seront obligatoirement traitées en toitures-terrasses* végétalisées de façon à limiter leur impact visuel. Dans ce cas, l'épaisseur de terre végétale et/ou substrat est de 0,20 mètre minimum.

5. Dans le cas de la rupture de 8 mètres de large imposée par l'alinéa 7.1.2. de l'article UA 7 aux constructions dont la longueur de la façade est supérieure à 60 mètres, la toiture de cette rupture sera obligatoirement végétalisée.

6. 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.

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

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

9. 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.

10. 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.

11. 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 nécessité 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.

12. 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 UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UA15 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 m², pourra mettre en place l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou se raccorder au réseau de chaleur là ou il existe.

2. Tout opération ou construction neuve destinée au logement, dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 5 000 m², 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 m², 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 UA16 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE 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.

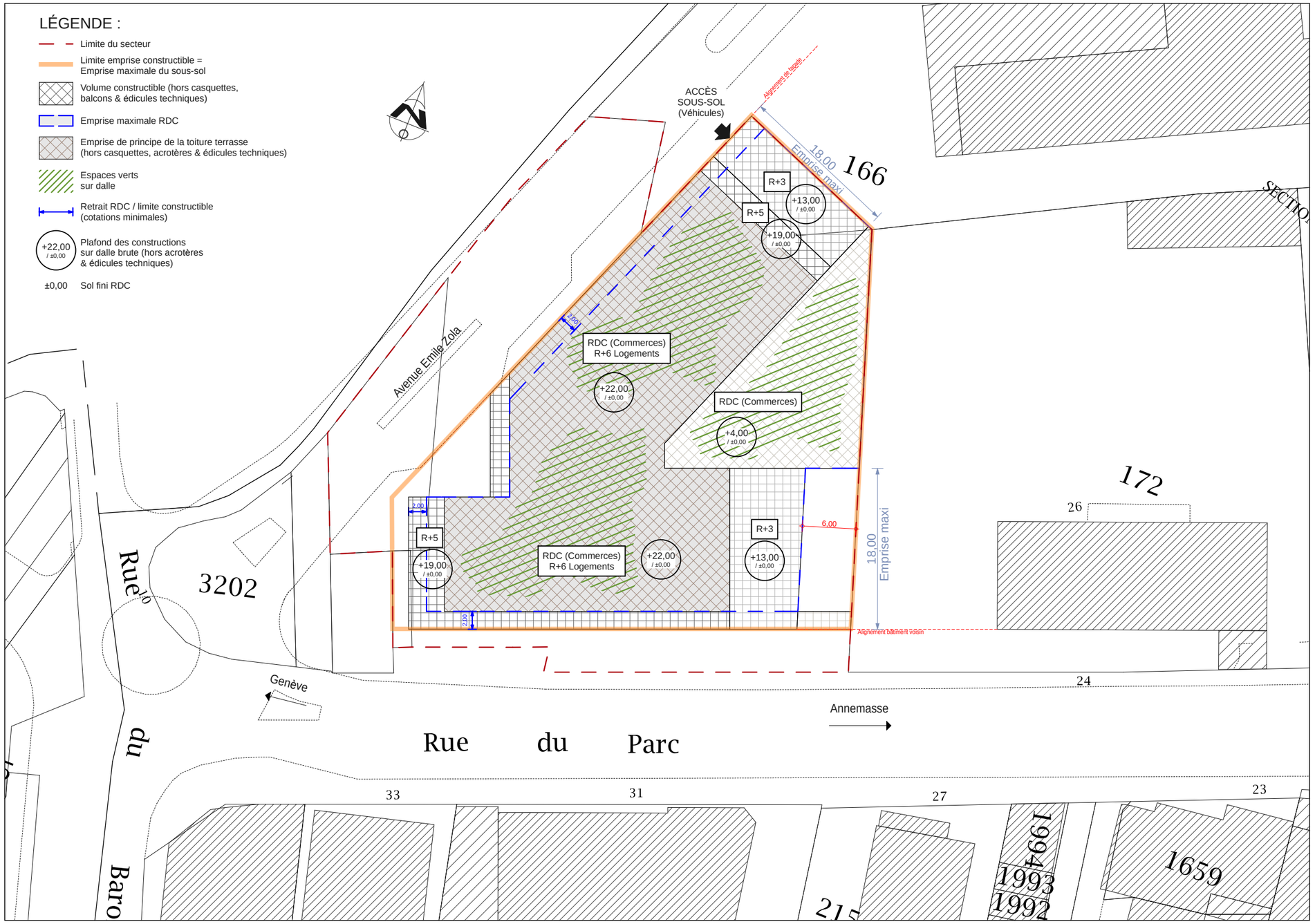
2. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en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

❑ ❑ ❑

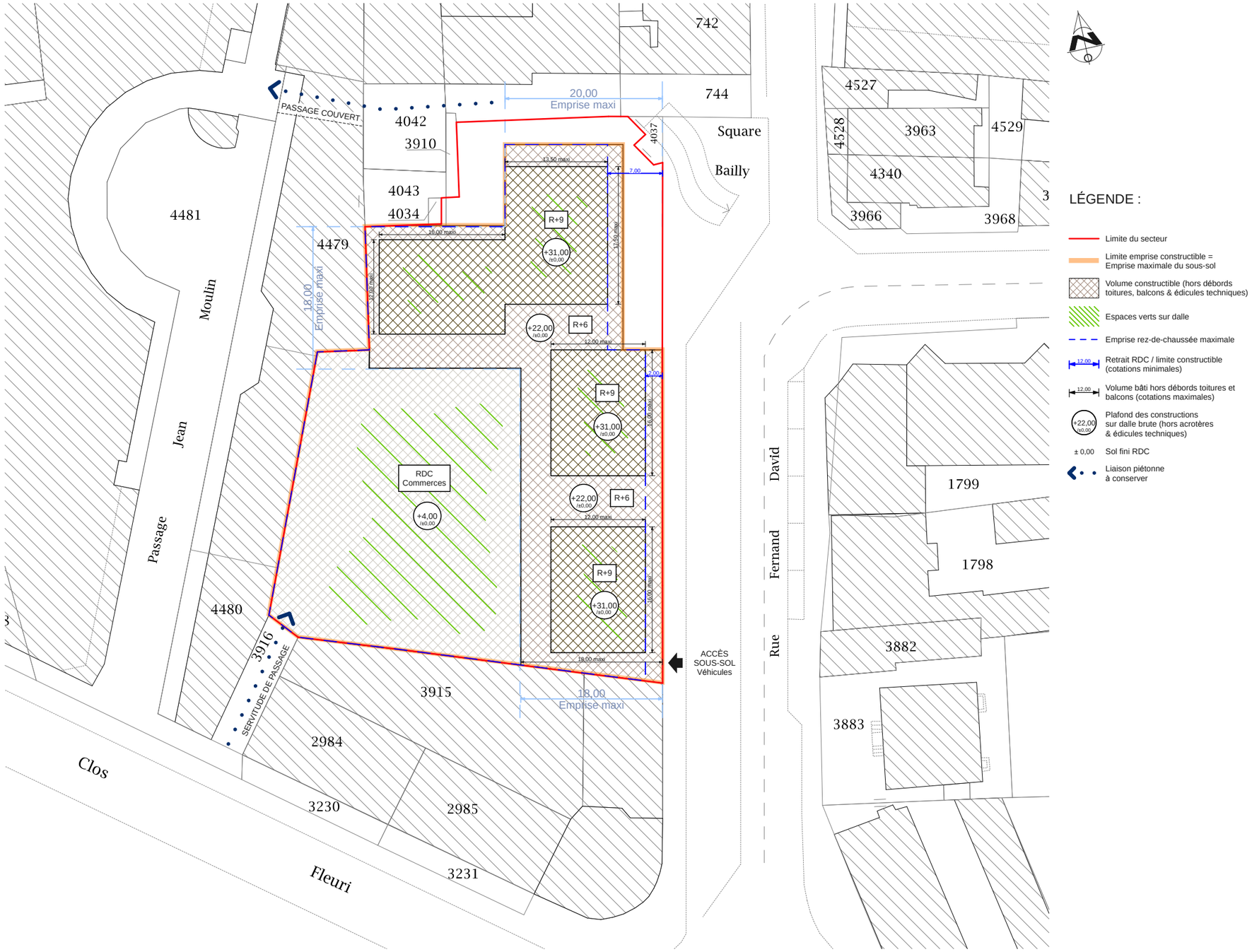
Plan masse applicable sur l'îlot* dit « Rue du Parc »

destiné à gérer les prescriptions d'implantations se substituant à celles des articles UA 6, UA 7 et UA 8 et les prescriptions de hauteur se substituant à celles de l'article UA 10



Plan masse applicable sur l'îlot* dit « Clinique »

destiné à gérer les prescriptions d'implantations se substituant à celles des articles UA 6, UA 7 et UA 8 et les prescriptions de hauteur se substituant à celles de l'article UA 10



Servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » sur l'îlot* « Deffaugt »

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* « Deffaugt »** délimité par la rue du Mont Blanc, l'avenue de la gare et la place Jean Deffaugt.

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 de renouvellement urbain global visant à valoriser ce site stratégique en centre-ville.

L'objectif est de créer sur l'ensemble du secteur un nouvel îlot* urbain mixte accueillant logements, bureaux et activités tertiaires et commerces, qui profitera de l'arrivée prochaine du tramway.

Ce nouvel aménagement pourrait être mis en œuvre dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)* à instituer.

Effets

Sont interdits les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil de **30 m² de surface de plancher***, et ce pour une durée maximum de **5 ans** dans l'attente de l'approbation par la commune du projet d'aménagement précis.

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 UA.

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.

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.

<u>Nota :</u> 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. 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 et abordable* :

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 m², devra respecter les règles suivantes :

- Affecter aux logements locatifs sociaux au moins 25 % de la surface de plancher* destinée à l'habitation. 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 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.
- 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 m² devront respecter les pourcentages de tailles de logement suivants : 40% de T3[1] et 35% de T4[2] ou plus, selon une marge d'application de plus ou moins 5% dans le nombre de logements en découlant[3].
- Les opérations dont la surface de plancher* d'habitation est de 1500 m² et plus, devront comporter en plus des 40 % de T3[1] et des 35% de T4[2], au moins un logement T5[4] ou plus, selon une marge d'application de plus ou moins 5% dans le nombre de logements en découlant[3].

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

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.

[1] D'une surface minimale de plancher de 65 m².
[2] D'une surface minimale de plancher de 80 m².
[3] 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%.
[4] D'une surface minimale de plancher de 95 m².

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 résiduaires 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.

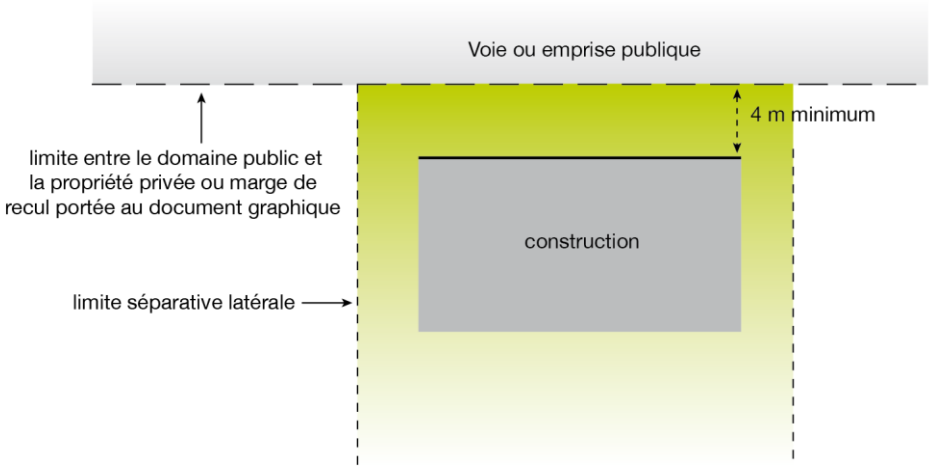
ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES (OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

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 mètre.
- 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.

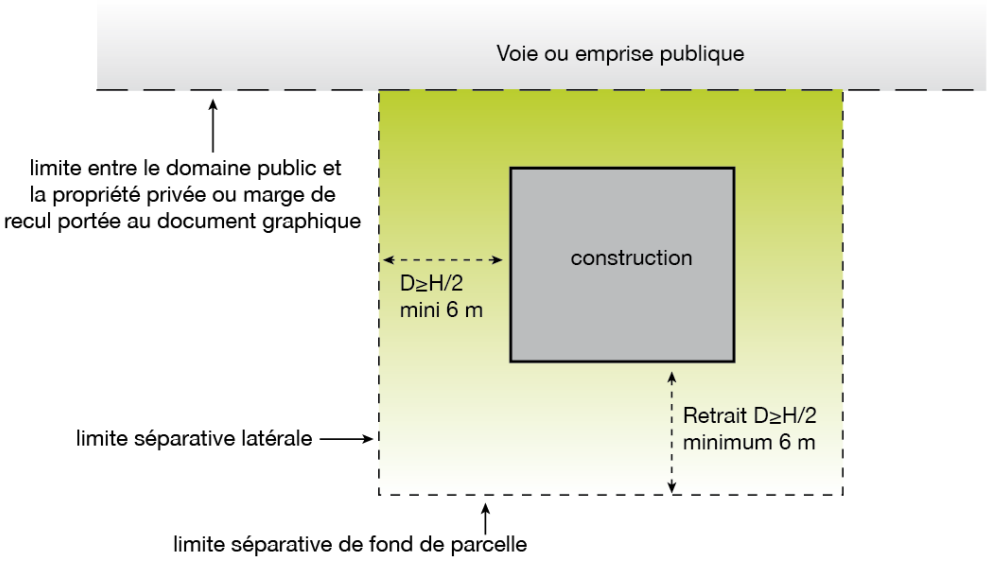
7. Des dispositions autres que celles définies précédemment peuvent être autorisées pour les constructions annexes*, sous réserve d'une justification d'intégration au site.

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 ≥ H/2 ≥ 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 ≥ H/2 ≥ 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 mètre 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 mètre 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 40 % pour les constructions annexes* réalisées en sous-sol.

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.

2. En application de l'article L. 151-28, 3ème alinéa, du Code de l'Urbanisme, **uniquement** pour les constructions qui sont à énergie positive[1] **et pour lesquelles il sera exigé la certification NF Habitat HQE ou équivalent**, l'emprise au sol* des constructions visées à l'alinéa 1 ci-dessus est porté jusqu'à 40 % de la superficie de la parcelle et jusqu'à 50 % pour les constructions annexes* réalisées en sous-sol visées à l'alinéa 2 ci-dessus[2].

ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[1] Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 **ou niveau 4** du référentiel énergie-carbone **(E3 C1 ou E4 C1)**
[2] Conformément au 3ème alinéa de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme, ce dépassement est autorisé dans la limite d'un dépassement des règles relatives au gabarit (articles 9 et 10) qui ne peut excéder 30 %.

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'éclairement 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* des immeubles collectifs d'habitation ne sont pas aménageables sauf pour des éléments techniques visés à l'alinéa 10.2.1 ci-dessus.

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.

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

8. En application des dispositions de l'article L. 151-28, 3ème alinéa, du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles de hauteur de 25 %[1] est autorisé **uniquement pour les constructions qui sont à énergie positive[2] et pour lesquelles il sera exigé ma certification NF Habitat HQE ou équivalent.**

9. 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.

10. Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des équipements d'intérêt collectif et services publics à caractère culturel ou cultuel 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.

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

ARTICLE 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)*.

[1] Conformément au 3ème alinéa de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme, ce dépassement est autorisé dans la limite d'un dépassement des règles relatives au gabarit (articles 9 et 10) qui ne peut excéder 30 %.
[2] Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 **ou niveau 4** du référentiel énergie-carbone **(E3 C1 ou E4 C1)**

11.3. TOITURES :

1. Les toitures-terrasses* sont autorisées. Les toitures-terrasses* de plus de 25 m² doivent obligatoirement être végétalisées selon les dispositions de l'article UB13. 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'éclairement 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 ou 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 *prorata* 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)**
Constructions nouvelles destinées à l'habitation collective	• **au minimum** 1 place par logement et **au maximum** 1,2 place par logement. • 75 % minimum des places doivent être réalisées en sous-sol. • Dans le cadre d'un changement de destination*, les places hors sous-sol seront autorisées.	• **au minimum** 1,2 places par logement et **au maximum** 1,5 places par logement. • 75 % minimum des places doivent être réalisées en sous-sol. • Dans le cadre d'un changement de destination*, les places hors sous-sol seront autorisées.	**Dans la zone UB proprement dite et le secteur UBc :** • 1,2 place par logement. • 75 % minimum des places doivent être réalisées en sous-sol. • Une place visiteur pour 4 logements obligatoirement réalisées en surface et banalisées. • Dans le cadre d'un changement de destination*, les places hors sous-sol seront autorisées. **Dans le secteur UBa :** • 1,2 place par logement, dont 75 % au moins réalisées en sous-sol et ou semi-enterrées. • Une place visiteur pour 4 logements obligatoirement réalisées en surface et banalisées. **Dans le secteur UBs :** • 1 place par logement.
Constructions existantes destinées à l'habitation collective	• Extension de logements existants : pas d'obligation • Création de logements : au moins 1 place par logement. • Pas d'obligation de places en sous-sol.		
Constructions destinées à l'habitation individuelle	**Dans la zone UB proprement dite, le secteur UBa et le secteur UBc :** • Au moins deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété dont une place couverte. **Dans le secteur UBs :** • Au moins 1 place par logement.		

<table>
<tr><th></th><th colspan="3">Normes applicables</th></tr>
<tr><th></th><th>Secteur A</th><th>Secteur B</th><th>Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Constructions destinées aux bureaux</td><td colspan="3">• 75 % des places minimum doivent être réalisées en sous-sol ;
• 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.</td></tr>
<tr><td>• Norme plancher : 1 place pour 100m² de surface de plancher* ;
• Norme plafond : 1 place pour 80m² de surface de plancher*.</td><td>• Norme plancher : 1 place pour 80m² de surface de plancher* ;
• Norme plafond : 1 place pour 60m² de surface de plancher*.</td><td>• Norme plancher : 1 place pour 50 m² de surface de plancher* créée.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Constructions destinées au commerce*</td><td colspan="3">Normes planchers :
• Restaurants : une place de stationnement par 40 m² de salle de restauration.</td></tr>
<tr><td>Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² :
• Pas d'obligation minimum de place de stationnement
• Au maximum 5 places
Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² :
• Au moins une place de stationnement par 90 m² de surface de vente ;
• Au maximum une place de stationnement par 70 m² de surface de vente.
Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² :
• Au moins une place de stationnement par 70 m² de surface de vente ;
• Au maximum une place de stationnement par 50 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.</td><td>Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² :
• Pas d'obligation minimum de place de stationnement
• Au maximum 5 places
Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² :
• Au moins une place de stationnement par 60 m² de surface de vente ;
• Au maximum une place de stationnement par 40 m² de surface de vente.
Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² :
• Au moins une place de stationnement par 60 m² de surface de vente ;
• Au maximum une place de stationnement par 40 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.</td><td>Normes planchers :
• Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² : pas d'obligation de place de stationnement.
• Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² : une place de stationnement par 30 m² de surface de vente.
• Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1 000m² : une place pour 20 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.</td></tr>
</table>

	Normes applicables		
	Secteur A	Secteur B	Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	• Au moins une place de stationnement pour 3 chambres • Au moins 75% des places de stationnement voiture doivent être réalisées en sous-sol • 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.		
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	• Bâtiments dont la surface est inférieure à 100 m^2 : pas d'obligation de place de stationnement. • Bâtiments dont la surface est supérieure à 100 m^2 : au moins une place par 100 m^2 de surface de plancher*. • Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.		
Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences étudiantes	En application des dispositions de l'article L. 151-34 du Code de l'Urbanisme : • Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées : une place pour 3 chambres. • Résidences étudiantes : une place pour 2 chambres.		
Equipements d'intérêt collectif et services publics*	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).		

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 MOTORISES :

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^2.

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**
Logement collectif et résidences étudiantes	1,5 place par logement	1 place par logement
Bureau	2 places pour 100m^2 de surface de plancher*.	1 place pour 100m^2 de surface de plancher*.
Commerce	2 places pour 100m^2 de surface de vente.	1 place pour 100m^2 de surface de vente.
Autres destinations, à l'exception du logement collectif, du bureau et du commerce	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, 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 rapportée à la superficie totale du terrain sera de **40 %**.

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 4 mètres minimum par rapport à l'emprise de l'espace classé.

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 nécessité 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 AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 m², pourra mettre en place l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou se raccorder au réseau de chaleur là ou il existe.

2. Tout opération ou construction neuve destinée au logement, dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 5 000 m², 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 m², 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 AMENAGEMENTS, EN MATIERE 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.

❑ ❑ ❑

Dispositions applicables à la zone UC

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERES DE LA ZONE UC

Cette zone vise à protéger certains secteurs d'habitat pavillonnaire, présentant une bonne homogénéité bâtie et une réelle qualité architecturale et qui constituent un des aspects identitaires de la Ville d'Annemasse. Ils contribuent, en même temps, à une offre de logements diversifiée, mais sont menacés par la forte pression foncière et immobilière que connaît la commune.

Ces ensembles, au nombre d'environ 25, de tailles diverses, sont répartis dans le tissu urbain périphérique au centre-ville et apparaissent plus particulièrement nombreux au centre de la commune. Ils sont constitués d'un tissu pavillonnaire où la construction principale est implantée au cœur de la parcelle, en retrait des voies et limites séparatives*. Ils concernent environ 700 pavillons. La taille des parcelles varie entre 100 m^2 et 3 700 m^2.

Il ne s'agit pas, pour autant, de figer ces ensembles, mais de répondre aux objectifs d'intensification urbaine fixés par la loi sans remettre en cause la qualité du cadre de vie que proposent ces ensembles.

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

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.

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 UC1 - 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.

4. Les constructions destinées au commerce.

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.

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.

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 UC2.

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 UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

1. L'extension ou la rénovation des constructions existantes destinées à l'artisanat ou au commerce dans l'ensemble de la zone, sous réserve :

- 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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 UC11.

5. 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 UC13.

6. 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 UC, 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.

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

ARTICLE UC3 - 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. Pour tout terrain, un seul accès* automobile est autorisé par voie le desservant. Sa largeur sera de 3 mètres minimum.

3. 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.

4. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.

5. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

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 UC4 - 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 résiduaires 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 UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

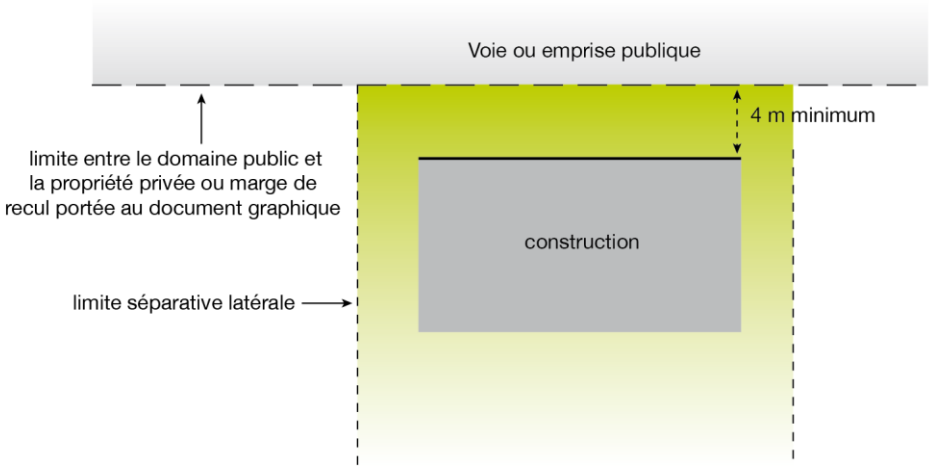
Néant.

ARTICLE UC6 - 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. Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul*), doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement* actuel ou projeté des voies et emprises publiques* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Ces dispositions s'appliquent aux constructions réalisées en sous-sol, 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 rampes d'accès* aux équipements d'intérêt collectif et services publics destinées aux personnes à mobilité réduite ; à condition que la circulation et la sécurité des piétons reste assurée.
- Pour les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètre.

3. 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.

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

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

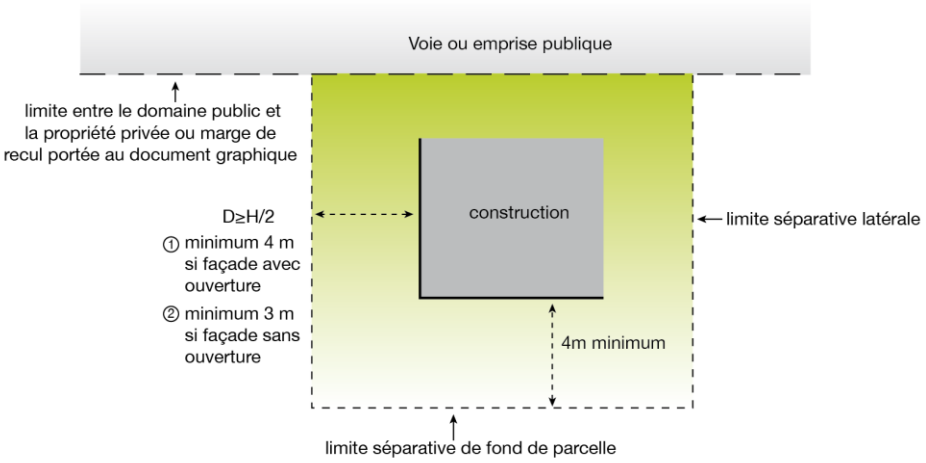
7.1. DISPOSITIONS GENERALES

1. L'implantation des constructions par rapport aux limites latérales (séparant deux propriétés et donnant sur les voies ou emprises publiques*) est autorisée sur une des limites en respectant une hauteur maximale de 4 mètres et une longueur maximale de 8 mètres pour la façade de la construction implantée en limite.

2. Lorsqu'elle n'est pas implantée en limite latérale, la façade latérale d'une construction devra respecter un recul minimum :

- Au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D \geq H/2 \geq 4$ mètres) si la façade présente des ouvertures.
- En cas de façade aveugle, cette distance pourra être réduite à 3 mètres.

3. L'implantation des constructions par rapport aux limites de fond (séparant deux propriétés et ne donnant pas sur les voies ou emprises publiques*) respectera un recul minimum de 4 mètres.

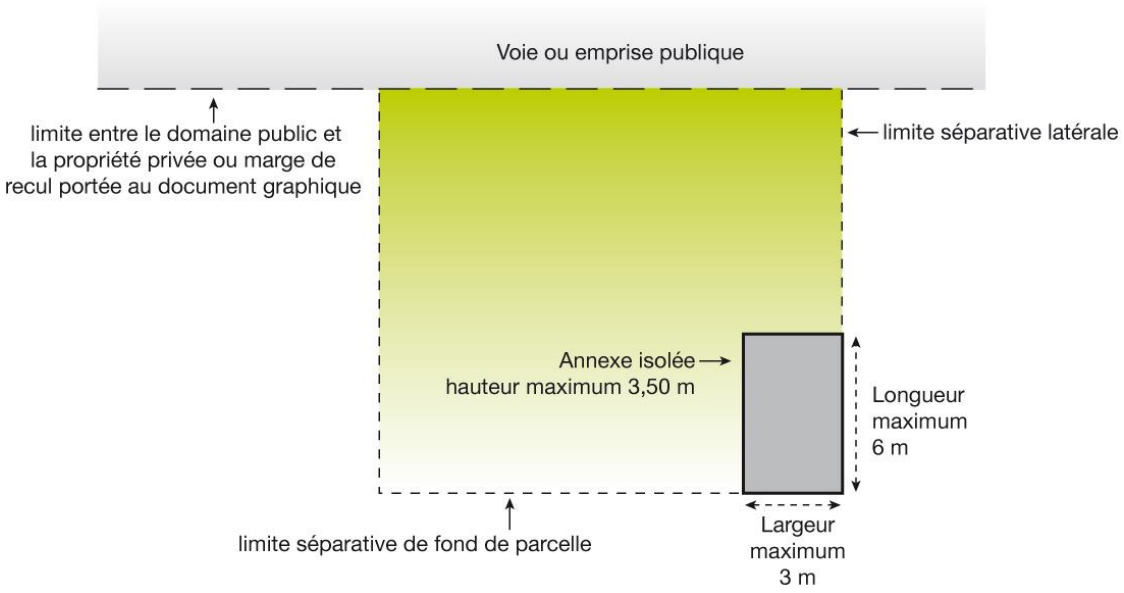


7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.
- Pour les constructions annexes* non rattachées aux constructions existantes qui peuvent être implantées sur deux limites maximum (latérale et de fond) à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres et sous réserve que leur longueur cumulée sur la limite séparative concernée n'excède pas 6 mètres et leur largeur cumulée par rapport au fond de parcelle n'excède pas 3 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 mètre 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 UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Lorsque les constructions ne sont pas accolées, la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions doit être au moins égal à 4 mètres (D ≥ 4 mètres).

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

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

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

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL*

1. Le maximum d'emprise au sol* des constructions ne pourra dépasser 40% de la superficie de la parcelle (CES* = 0,4).

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

ARTICLE UC10 - 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. La hauteur maximale des constructions est limitée à **7 mètres à l'égout du toit* ou à la dalle du dernier niveau*** en cas de toiture-terrasse*.

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

10.2. HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

Non réglementé.

10.3. 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'éclairement 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.

2. La hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics est fixée à 15 mètres au faîtage* ou sur la dalle du dernier niveau en cas de toiture-terrasse.

3. Pour les constructions existantes antérieurement à l'approbation du présent PLU et dont la hauteur est supérieure à celle fixée à l'alinéa 10.1.2. ci-dessus, seules seront admises une extension mesurée* de la hauteur et la réalisation des éléments techniques cités à l'alinéa 10.3.1. ci-dessus.

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

5. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

ARTICLE UC11 - 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.

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

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

11.3. TOITURES :

1. Les toitures-terrasses* sont autorisées. Les toitures-terrasses* de plus de 25 m² doivent obligatoirement être végétalisées selon les dispositions de l'article UC 13. 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 loggias de toiture sont interdites, ainsi que les superpositions et batteries de fenêtres de toiture.

6. 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.

7. Les dispositifs d'éclairement 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. Tout système de climatisation de nature à porter atteinte à une façade est interdit.

4. 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* :

Les abris de jardin et garages en tôle sont interdits.

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

3. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les grillages simple torsion à mailles (uniquement pour les clôtures sur rue pour ces derniers) sont interdits.

4. 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.).

5. 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 : ILOTS* ET 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 UC12 - 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 *prorata* 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)
Constructions nouvelles destinées à l'habitation collective	• **Norme plancher :** 1 place par logement ; • 75 % des places minimum doivent être réalisées en sous-sol. • Une place visiteur pour 4 logements obligatoirement réalisées en surface et banalisées. • Dans le cadre d'un changement de destination*, les places hors sous-sol seront autorisées		
	• **Norme plafond :** 1 place **au maximum** par logement.		• Non concerné

	Normes applicables		
	Secteur A	**Secteur B**	**Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)**
Constructions existantes destinées à l'habitation collective	• Extension de logements existants : pas d'obligation • Création de logements : au moins 1 place par logement. • Pas d'obligation de places en sous-sol.		
Constructions destinées à l'habitation individuelle	• Au moins deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété dont une place couverte.		
Constructions destinées aux bureaux	• 75 % des places minimum doivent être réalisées en sous-sol. • 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.		
	• **Norme plancher :** 1 place pour 100 m² de surface de plancher* ; • **Norme plafond :** 1 place pour 80 m² de surface de plancher*.	• **Norme plancher :** 1 place pour 80 m² de surface de plancher* ; • **Norme plafond :** 1 place pour 60 m² de surface de plancher*.	• **Norme plancher :** 1 place pour 50 m² de surface de plancher* créée.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	• Au moins une place de stationnement pour 3 chambres ; • 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.		
Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences étudiantes	En application des dispositions de l'article L. 151-34 du Code de l'Urbanisme : • Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées : une place pour 3 chambres. • Résidences étudiantes : une place pour 2 chambres.		
Equipements d'intérêt collectif et services publics*	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).		

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 MOTORISES :

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^2.

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**
Logement collectif et résidences étudiantes	1,5 place par logement	1 place par logement
Bureau	2 places pour 100m^2 de surface de plancher*.	1 place pour 100m^2 de surface de plancher*.
Autres destinations, à l'exception du logement collectif, du bureau et du commerce	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, 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.

ARTICLE UC13 - 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 rapportée à la superficie totale du terrain sera de **40 %**.

3. 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.

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

5. Les haies devront être traitées en diversifiant les essences en privilégiant les essences locales, non invasives et non allergènes.

6. Pour les arbres classés identifiés sur le document graphique, les constructions (sous-sol compris) devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

7. Les 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 nécessité 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.

8. 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 UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UC15 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC16 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE 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.

❑ ❑ ❑

Dispositions applicables à la zone UD

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UD

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

Même si la forme urbaine est généralement peu dense, faite d'immeubles collectifs répartis au sein d'espaces verts et de nombreux espaces de stationnement, le bâti présente une grande hétérogénéité architecturale et urbanistique.

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

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 UD1 - 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'exploitation agricole et forestière.

4. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

5. La création d'activités relevant de la législation sur les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)*, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sauf celles mentionnées à l'article UD2, alinéas 2 et 3.

6. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

7. 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 UD2, alinéa 4.

8. Les alignements de plus de deux garages sur rue intégrés ou non dans le bâtiment sur une même unité foncière.

9. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.

10. 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*.

11. 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 UD2 - 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. 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 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. 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.

4. 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 UD13.

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 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 UD, 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.

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

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

ARTICLE UD3 - 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. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.

6. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

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 UD4 - 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 résiduaires 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 UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

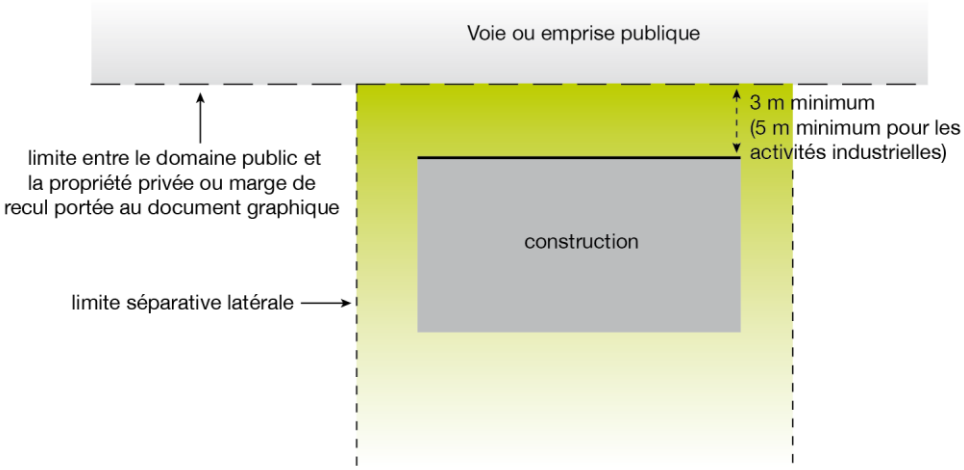
ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES (OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

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

- De 3 mètres minimum pour les constructions destinées à l'habitation, au commerce et aux bureaux.
- De 5 mètres minimum pour les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie.

2. Les dispositions de l'alinéa 6.1.1 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 activités commerciales 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 mètre.

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.

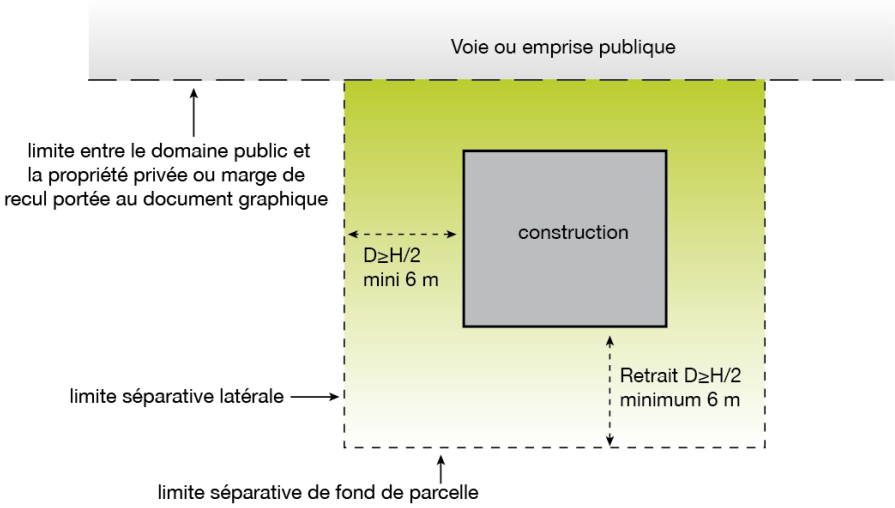
4. A partir du niveau* R+1 sont autorisés les éléments de décors architecturaux, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire) sous réserve qu'ils ne dépassent pas de 0,40 mètre la façade des constructions et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité de la construction et à l'intérêt des lieux environnants.

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

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

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 ≥ H/2 ≥ 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 1 mètre minimum par rapport auxdites limites séparatives* est autorisée.

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.
- 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 mètre ne sont pas pris en compte pour les calculs des règles de prospect.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 ≥ H/2 ≥ 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.

3. Pour les annexes* non rattachées à la construction principale, la distance minimum par rapport aux autres constructions définie à l'alinéa 1 est ramenée à 4 mètres.

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

5. 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 UD9 - EMPRISE AU SOL*

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

ARTICLE UD10 - 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. La hauteur maximale des constructions est limitée à **20 mètres à l'égout du toit* ou à la dalle du dernier niveau*** en cas de toiture-terrasse*.

3. Lorsque le rez-de-chaussée* de la construction est 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*.

4. La hauteur des constructions annexes* est limitée à 3,50 mètres hors tout.

10.2. HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

1. La hauteur de toutes constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tous points d'une construction et tous points de la limite opposée de la voie ne dépasse pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ L).

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

10.3. 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'éclairement 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 UD11.

2. Les combles* des immeubles collectifs d'habitation ne sont pas aménageables sauf pour des éléments techniques visés à l'alinéa 10.3.1. ci-dessus.

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.

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 au 10.1.2. ci-dessus, seules seront admises une extension mesurée* de la hauteur et la réalisation des éléments techniques cités au 10.3.1. 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 cultuel 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.

ARTICLE UD11 - 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.

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.

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

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

11.3. TOITURES :

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

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.

ARTICLE UD12 - 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 *prorata* 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 :

<table>
<tr><th></th><th colspan="3">Normes applicables</th></tr>
<tr><th></th><th>Secteur A</th><th>Secteur B</th><th>Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Constructions nouvelles destinées à l'habitation collective</td><td colspan="3">• Norme plancher : 1 place par logement ;
• 75 % des places minimum doivent être réalisées en sous-sol ;
• Une place visiteur pour 4 logements obligatoirement réalisées en surface et banalisées.
• 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</td></tr>
<tr><td colspan="2">Norme plafond :
• 1 place <u>au maximum</u> par logement.</td><td>Non concerné</td></tr>
<tr><td>Constructions existantes destinées à l'habitation collective</td><td colspan="3">• Extension de logements existants : pas d'obligation
• Création de logements : au moins 1 place par logement.
• Pas d'obligation de places en sous-sol.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th></th><th colspan="3">Normes applicables</th></tr>
<tr><th></th><th>Secteur A</th><th>Secteur B</th><th>Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)</th></tr>
<tr><td>Constructions destinées à l'habitation individuelle</td><td colspan="3">• Au moins deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété dont une place couverte.</td></tr>
<tr><td>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</td><td colspan="3">• Au moins une place de stationnement pour 3 chambres
• Au moins 75% des places de stationnement voiture doivent être réalisées en sous-sol
• 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.</td></tr>
<tr><td>Constructions destinées à l'artisanat</td><td colspan="3">• Bâtiments dont la surface est inférieure à 100 m^2 : pas d'obligation de place de stationnement.
• Bâtiments dont la surface est supérieure à 100 m^2 : au moins une place par 100 m^2 de surface de plancher*.
• Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.</td></tr>
<tr><td>Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences étudiantes</td><td colspan="3">En application des dispositions de l'article L. 151-34 du Code de l'Urbanisme :
• Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées : une place pour 3 chambres.
• Résidences étudiantes : une place pour 2 chambres.</td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et services publics*</td><td colspan="3">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité,
de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Constructions destinées aux bureaux</td><td colspan="3">• 75 % des places minimum doivent être réalisées en sous-sol.
• Dans le cadre d'un changement de destination*, les places hors sous-sol seront autorisées.</td></tr>
<tr><td>• Norme plancher : 1 place pour 100 m^2 de surface de plancher* ;
• Norme plafond : 1 place pour 80 m^2 de surface de plancher*.</td><td>• Norme plancher : 1 place pour 80 m^2 de surface de plancher* ;
• Norme plafond : 1 place pour 60 m^2 de surface de plancher*.</td><td>• Norme plancher : 1 place pour 50 m^2 de surface de plancher* créée.</td></tr>
</table>

	Normes applicables		
	Secteur A	**Secteur B**	**Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)**
Constructions destinées au commerce*	• 75 % des places doivent être réalisées en sous-sol. **Normes planchers :** • Restaurants : une place de stationnement par 40 m² de salle de restauration.		
	Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² : • Pas d'obligation minimum de place de stationnement • Au maximum 5 places **Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² :** • Au moins une place de stationnement par 90 m² de surface de vente ; • Au maximum une place de stationnement par 70 m² de surface de vente. **Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² :** • Au moins une place de stationnement par 70 m² de surface de vente ; • Au maximum une place de stationnement par 50 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.	**Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² :** • Pas d'obligation minimum de place de stationnement • Au maximum 5 places **Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² :** • Au moins une place de stationnement par 60 m² de surface de vente ; • Au maximum une place de stationnement par 40 m² de surface de vente. **Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² :** • Au moins une place de stationnement par 60 m² de surface de vente ; • Au maximum une place de stationnement par 40 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.	**Normes planchers :** • Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² : pas d'obligation de place de stationnement. • Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² : une place de stationnement par 30 m² de surface de vente. • Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1 000m² : une place pour 20 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.

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 MOTORISES :

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^2.

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**
Logement collectif et résidences étudiantes	1,5 place par logement	1 place par logement
Bureau	2 places pour 100m^2 de surface de plancher*.	1 place pour 100m^2 de surface de plancher*.
Commerce	2 places pour 100m^2 de surface de vente.	1 place pour 100m^2 de surface de vente.
Autres destinations, à l'exception du logement collectif, du bureau et du commerce	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, 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.

ARTICLE UD13 - 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 rapportée à la superficie totale du terrain sera de **35 %**.

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 constructions réalisées en rez-de-chaussée* seront obligatoirement traitées en toitures-terrasses* végétalisées de façon à limiter leur impact visuel. Dans ce cas, l'épaisseur de terre végétale et/ou substrat est de 0,20 mètre minimum.

6. 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.

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

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

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 nécessité 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 UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UD15 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 m², pourra mettre en place l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou se raccorder au réseau de chaleur là ou il existe.

2. Tout opération ou construction neuve destinée au logement, dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 5 000 m², 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 m², 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 UD16 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE 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.

❑ ❑ ❑

Dispositions applicables à la zone UE

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UE

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

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

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

En outre, deux secteurs spécifiques ont été prévus pour gérer des ensembles particuliers :

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

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

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

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions destinées aux hébergements hôteliers.

2. Les constructions destinées à l'industrie.

3. Les constructions à destination exclusive d'entrepôts.

4. Les constructions destinées à l'artisanat.

5. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

6. Les constructions destinées à l'habitation, sauf dispositions mentionnées à l'article UE2.

7. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

8. La création d'activités relevant de la législation sur les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)*, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sauf celles nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

9. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, sauf dans le **secteur UEg**, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

10. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf dans le **secteur UEg** et sauf dispositions mentionnées à l'article UE2.

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 au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services 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 UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

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

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

3. 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.

4. 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 UE, 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.

5. Dans le **secteur UEa** sont uniquement autorisés :

- Les constructions et installations affectées aux services aéronautiques, telles que les installations techniques, aérogares, hangars, magasins de fournitures et de matériels, ainsi que les stations-service...
- Les logements de personnes astreintes à résidence dans le cadre de la stricte nécessité du service de l'aéroport.
- Les services et commerces d'accueil liés à la fréquentation des aérogares.
- Les constructions et installations complémentaires à l'activité aéroportuaire, telles que hébergement hôtelier, restaurants, activités tertiaires (dont formation), agences de location de véhicules...

6. Dans le **secteur UEg** sont uniquement autorisés les constructions, installations et aménagements (sanitaires,...) à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de **l'aire d'accueil des Gens du Voyage** et qu'elles ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

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

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

ARTICLE UE3 - 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. Pour tout terrain, un seul accès* automobile est autorisé par voie le desservant. Sa largeur sera de 3 mètres minimum.

3. 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.

4. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.

5. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

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 UE4 - 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 résiduaires 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 UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE6 - 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. Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul*), doivent être implantées en retrait de 5 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. Dans le **secteur UEa**, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206 et à l'alignement* le long de la rue Germain Sommeiller.

3. Dans le **secteur UEg**, les constructions ou les aires de stationnement des caravanes doivent être implantées en retrait d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 1206.

4. Ces dispositions s'appliquent aux constructions réalisées en sous-sol et aux rampes d'accès aux garages souterrains. Elles ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement* ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement* actuel ou projeté des voies et emprises publiques* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

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

- Pour les rampes d'accès* aux équipements d'intérêt collectif et services publics destinées aux personnes à mobilité réduite ; à condition que la circulation et la sécurité des piétons reste assurée.
- Pour les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètre.

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

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

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*, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres (D ≥ H/2 ≥ 4 mètres).

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.) peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives* ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport auxdites limites séparatives*.

2. Les constructions annexes* non accolées à une construction principale peuvent être implantées sans conditions de retrait, si :

- Leur hauteur totale ne dépasse pas 4,50 mètres.
- La longueur cumulée des façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 mètres.

3. 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.

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

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL*

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

ARTICLE UE10 - 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. La hauteur maximale des constructions **n'est pas réglementée dans la zone UE proprement dite**.

3. Dans le **secteur UEa**, cette hauteur maximale est de **15 mètres au faîtage*** pour les constructions et installations affectées aux services aéronautiques visées à l'article UE2, alinéa 5.

4. Dans le **secteur UEg**, cette hauteur maximale est de **4 mètres au faîtage*** pour les constructions et installations visées à l'article UE2, alinéa 6.

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'éclairement 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 UE11.

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

3. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. GENERALITES :

1. Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes doivent viser à leur bonne insertion dans leurs abords, à la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions.

2. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

11.2. FAÇADES :

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

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

11.3. TOITURES :

1. Les toitures terrasses sont autorisées.

2. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment. Les toitures plates ou courbes pourront être admises.

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

11.4. CLOTURES* :

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

2. Des clôtures* d'une hauteur supérieure pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (par exemple : équipements d'intérêt collectif et services publics tels que écoles, stades, etc.).

3. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les grillages simple torsion à mailles (uniquement pour les clôtures sur rue pour ces derniers) sont interdits.

ARTICLE UE12 - 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 *prorata* 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)**
Constructions destinées aux bureaux	• 75 % des places minimum doivent être réalisées en sous-sol. • Dans le cadre d'un changement de destination*, les places hors sous-sol seront autorisées.		
	• **Norme plancher** : 1 place pour 100 m² de surface de plancher* **;** • **Norme plafond** : 1 place pour 80 m² de surface de plancher*.	• **Norme plancher** : 1 place pour 80 m² de surface de plancher* **;** • **Norme plafond** : 1 place pour 60 m² de surface de plancher*.	• **Norme plancher** : 1 place pour 50 m² de surface de plancher* créée.

<table>
<tr><th></th><th colspan="3">Normes applicables</th></tr>
<tr><th></th><th>Secteur A</th><th>Secteur B</th><th>Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Constructions destinées au commerce*</td><td colspan="3">Normes planchers :
• Restaurants : une place de stationnement par 40 m² de salle de restauration.</td></tr>
<tr><td>Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² :
• Pas d'obligation minimum de place de stationnement
• Au maximum 5 places
Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² :
• Au moins une place de stationnement par 90 m² de surface de vente ;
• Au maximum une place de stationnement par 70 m² de surface de vente.
Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² :
• Au moins une place de stationnement par 70 m² de surface de vente ;
• Au maximum une place de stationnement par 50 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.</td><td>Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² :
• Pas d'obligation minimum de place de stationnement
• Au maximum 5 places
Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² :
• Au moins une place de stationnement par 60 m² de surface de vente ;
• Au maximum une place de stationnement par 40 m² de surface de vente.
Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² :
• Au moins une place de stationnement par 60 m² de surface de vente ;
• Au maximum une place de stationnement par 40 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.</td><td>Normes planchers :
• Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² : pas d'obligation de place de stationnement.
• Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² : une place de stationnement par 30 m² de surface de vente.
• Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1 000m² : une place pour 20 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.</td></tr>
<tr><td>Equipements d'intérêt collectif et services publics*</td><td colspan="3">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).</td></tr>
</table>

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 MOTORISES :

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^2.

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**
Bureau	2 places pour 100m^2 de surface de plancher*.	1 place pour 100m^2 de surface de plancher*.
Commerce	2 places pour 100m^2 de surface de vente.	1 place pour 100m^2 de surface de vente.
Autres destinations, à l'exception du logement collectif, du bureau et du commerce	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, 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 :

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.

ARTICLE UE13 - 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. 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.

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

4. 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.

5. Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue* définis au document graphique.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UE15 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Toutes les constructions neuves destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone respecteront les dispositions suivantes :

- Dès lors qu'elles ont des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif, elles doivent mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables.
- Dès lors que leur surface de plancher* est égale ou supérieure à 5 000 m^2, elles doivent mettre en place un système de rafraîchissement passif, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou se raccorder au réseau de chaleur là ou il existe.

2. Les toitures-terrasses* non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

ARTICLE UE16 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE 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.

❑ ❑ ❑

Dispositions applicables à la zone UX

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UX

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

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

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

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

- Le **secteur UXc**, destiné à l'accueil et au développement des commerces*.
- Le **secteur UXi** destiné à l'accueil des activités industrielles et artisanales.
- Le **secteur UXia** destiné à l'accueil des activités industrielles, artisanales, des commerces de gros, des commerces de détail (sous conditions) et des services.
- Le **secteur UXie** destiné à l'accueil des activités industrielles, artisanales, des commerces de gros, de l'hébergement hôtelier et des services.

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

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

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions destinées à l'habitation, sauf dispositions mentionnées à l'article UX2.

2. Les constructions destinées au commerce de toutes natures dans le secteur UXi et spécifiquement au commerce de détail dans le secteur UXie.

3. Les constructions destinées au commerce dans le secteur UXia, sauf dispositions mentionnées à l'article UX2.

4. Les constructions destinées aux hébergements hôteliers, sauf dans le secteur UXie.

5. Tous les types de constructions à l'exception des constructions destinées au commerce et des équipements d'intérêt collectif et services publics dans le secteur UXc.

6. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

7. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

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.

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 UX2.

10. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.

11. 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.

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

1. Les logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone, que leur surface de plancher* ne dépasse pas 25% de la surface de plancher* totale du bâtiment de l'activité, dans une limite maximum de 80 m^2 (extension comprise) et qu'ils soient intégrés dans le corps du ou des bâtiments principaux.

2. L'extension, en une ou plusieurs fois, des constructions destinées à l'habitation existant antérieurement à l'approbation du présent P.L.U dans la limite d'une superficie totale cumulée de surface de plancher* nouvelle de 30 m².

3. 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.

4. 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.

5. 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 UX, 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.

6. 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.

7. Dans le **secteur UXia**, les commerces de détail sont autorisés à condition que la surface de vente commerciale représente **au maximum** 50 % de la surface de plancher totale du bâtiment, dans la limite de 1 000m² de surface de vente par bâtiment.

ARTICLE UX3 - 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. Pour tout terrain, un seul accès* automobile est autorisé par voie le desservant. Sa largeur sera de 4 mètres minimum.

3. 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.

4. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.

5. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

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 UX4 - 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 résiduaires 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 UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UX6 - 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. Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum par rapport l'alignement* actuel ou projeté des voies et emprises publiques* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Le long de la RD 1206 (route de Thonon), les constructions doivent être implantées à 25 mètres de l'axe de la voie.

3. Les dispositions des alinéas 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 ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.) peuvent s'implanter à l'alignement* ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées ou des emprises publiques*.

2. Les retraits pourront être réduits :

- Pour les rampes d'accès* aux équipements d'intérêt collectif et services publics destinées aux personnes à mobilité réduite ; à condition que la circulation et la sécurité des piétons reste assurée.
- Pour les débords de toitures jusqu'à 1,20 mètre.

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

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

1. En dehors des constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat, les constructions seront implantées à une distance, comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative*, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres (D ≥ H/2 ≥ 5 mètres).

2. Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat seront implantées à une distance minimum de 4 mètres.

3. Lorsque la limite séparative* correspond à la limite de la zone UX (quel que soit le secteur) au contact des zones UC, UE, A ou N, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres.

4. Sous réserve d'appliquer l'alinéa 7.1.3. ci-dessus, les constructions annexes* non accolées à une construction principale peuvent être implantées sur une ou les limites séparatives*, si leur hauteur totale ne dépasse pas 4 mètres.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.) peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives* ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport auxdites limites séparatives*.

2. Les rampes d'accès*, les aires de stationnement en sous-sol, les sorties ou bouches de ventilations, les constructions ou parties de constructions enterrées 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.

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

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Lorsque les constructions ne sont pas accolées, 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 6 mètres (D ≥ H/2 ≥ 6 mètres).

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

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

- Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés.

- Entre une construction annexe* et une construction principale.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics entre eux ou entre ceux-ci et une autre construction.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL*

1. En dehors des constructions destinées à l'industrie, le maximum d'emprise au sol* des constructions admises ne pourra dépasser 65 % de la superficie de la parcelle (CES* = 0,65).

2. Pour les constructions destinées à l'industrie, le maximum d'emprise au sol* des constructions admises ne pourra dépasser 75% de la superficie de la parcelle (CES* = 0,75).

3. En application de l'article L151-28, 3ème alinéa, du Code de l'Urbanisme, pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive[1], l'emprise au sol* des constructions visées à l'alinéa 1 ci-dessus est porté à 75 % de la superficie de la parcelle.

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

ARTICLE UX10 - 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. La hauteur maximale des constructions **est limitée à 20 mètres**, sous réserve des dispositions contraires des servitudes et du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur attachés à de l'aérodrome d'Annemasse.

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'éclairement 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 UX11.

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

[1] L'exemplarité énergétique sera sanctionnée par une consommation énergétique inférieure de 20 % (CEP ≤ CEP max -20 %) à la réglementation thermique RT 2012 pour les logements et inférieure de 40% pour les bureaux (CEP ≤ CEP max -40 %) :
- Bâtiments exemplaires sur le plan environnemental : carbone niveau 2 du référentiel énergie-carbone (limitation des émissions de gaz à effet de serre) ainsi que deux critères parmi la valorisation des déchets de chanter, la qualité de l'air intérieur, les matériaux biosourcés.
- Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 du référentiel énergie-carbone (limitation du bilan énergétique total du bâtiment).

de soutènement ne pourra dépasser 0,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux.

3. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. GENERALITES :

1. Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes doivent viser à leur bonne insertion dans leurs abords, à la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions.

2. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs servant au chauffage ou à la climatisation de locaux ainsi que ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

11.2. FAÇADES :

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

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

3. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes*.

4. Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.

5. Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

11.3. TOITURES :

1. Les toitures-terrasses* sont autorisées.

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

11.4. CLOTURES* :

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

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

3. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les grillages simple torsion à mailles (uniquement pour les clôtures sur rue pour ces derniers) sont interdits.

ARTICLE UX12 - 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 (commerces, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *prorata* des superficies qu'elles occupent respectivement.

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)
Constructions destinées à l'habitation	• Au moins deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété dont une place couverte.		

	Normes applicables		
	Secteur A	**Secteur B**	**Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)**
Constructions destinées aux bureaux	• **Norme plancher** : 1 place pour 100 m² de surface de plancher*. • **Norme plafond** : 1 place pour 80 m² de surface de plancher*.	• **Norme plancher** : 1 place pour 80 m² de surface de plancher*. • **Norme plafond** : 1 place pour 60 m² de surface de plancher*.	• **Norme plancher** : 1 place pour 50 m² de surface de plancher* créée.
Constructions destinées au commerce*	• Restaurants : a minima une place de stationnement par 20 m² de salle de restauration.		
	Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² : • Au minimum une place de stationnement par 70 m² de surface de vente • Au maximum 5 places **Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² :** • Au moins une place de stationnement par 80 m² de surface de vente ; • Au maximum une place de stationnement par 70 m² de surface de vente. **Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² :** • Au moins une place de stationnement par 60 m² de surface de vente ; • Au maximum une place de stationnement par 50 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.	**Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² :** • Au minimum une place de stationnement par 70 m² de surface de vente • Au maximum 5 places **Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² :** • Au moins une place de stationnement par 50 m² de surface de vente ; • Au maximum une place de stationnement par 40 m² de surface de vente. **Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² :** • Au moins une place de stationnement par 50 m² de surface de vente ; • Au maximum une place de stationnement par 40 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en référence à la fréquentation maximale normalement attendue des jours de pointe. Toutefois, un minimum de place est exigé selon les règles suivantes : • Commerces alimentaires dont la surface de vente est inférieure à 1000 m² : une place de stationnement par 30 m² de surface de vente. • Commerces alimentaires dont la surface de vente est égale ou supérieure à 1000 m² : une place de stationnement par 20 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente. • Autres commerces quelle que soit la surface de vente : une place pour 30 m² de surface de vente.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	• Au moins une place de stationnement pour 3 chambres ; • 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.		

	Normes applicables		
	Secteur A	Secteur B	Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)
Constructions destinées à l'artisanat et l'industrie	• Au moins une place pour 100 m² de surface de plancher*. • Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.		
Constructions destinées à la fonction d'entrepôt	• Au moins une place pour 200 m² de surface de plancher*. • Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.		
Equipements d'intérêt collectif et services publics*	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).		

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

3. Pour les constructions neuves (hors extension et surélévation de bâtiments existants), en dehors des constructions destinées à l'industrie, lorsque la surface de plancher* projetée atteint ou dépasse une fois la superficie du terrain d'assiette, au moins 50 % du stationnement devra être réalisé en sous-sol et/ou en silo qui devra être traité architecturalement.

4. 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 VEHICULES DE LIVRAISON :

1. Les constructions doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison conformes aux normes et prescriptions définies ci-après.

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

3. Ces aires de livraison doivent être adaptées aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie à la fonction d'entrepôt	Les aires de livraison devront être dimensionnées en fonction de la nature et des besoins de la construction.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	L'emplacement réservé aux autocars à proximité immédiate jouera également le rôle d'aire de livraison.
Equipements d'intérêt collectif et services publics*	Doivent être prévus les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

12.5. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON MOTORISES :

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^2.

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**
Bureau	2 places pour 100m^2 de surface de plancher*.	1 place pour 100m^2 de surface de plancher*.
Commerce	2 places pour 100m^2 de surface de vente.	1 place pour 100m^2 de surface de vente.
Autres destinations, à l'exception du logement collectif, du bureau et du commerce	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, 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.

12.6. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES :

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.

ARTICLE UX13 - 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. Au moins 10% de la surface totale du tènement* seront conservés en pleine terre* avec plantation d'arbres de haute tige.

3. Au moins 10% de la surface totale du tènement* seront, en plus de la surface de pleine terre imposée au UX13.2, traités en surface végétalisée (toitures-terrasses et murs végétalisés compris).

4. Ces espaces verts seront implantés de préférence en bordure des voies et emprises publiques* (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.

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

6. Les toitures-terrasses* végétalisées doivent respecter une épaisseur de terre végétale et/ou substrat rapportés de 0,20 mètre minimum.

7. Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue* définis au document graphique.

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UX15 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Dès lors que les constructions autorisés dans la zone ont des besoins de froid nécessitant un système de rafraîchissement actif, elles doivent mettre en place des solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables.

2. Les toitures-terrasses* non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

ARTICLE UX16 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE 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.

❑ ❑ ❑

Dispositions applicables à la zone UZ1

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UZ1

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

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

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

En terme de composition urbaine, ce secteur sera marqué par la présence de bâtiments « hauts » (R+5+attique*) et de bâtiments « bas » (R+1 maximum). Toutefois, l'implantation de bâtiment « bas » est optionnelle.

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

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 UZ1 1 - 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'exploitation agricole et forestière.

4. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

5. 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.

6. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

7. 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 UZ1, alinéa 4.

8. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.

9. 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*.

10. 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 UZ1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

1. Les constructions d'habitat collectif sous forme de résidence gérée uniquement.

2. Les logements dans la limite de 80 m^2 de surface de plancher* destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dés lors qu'ils sont intégrés dans le corps du ou des bâtiments principaux.

3. Le stationnement de caravanes et les constructions légères, transportables et sans fondation à condition qu'elles soient liées à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.

4. 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.

5. En application des dispositions de l'article L. 151-28, 3ème alinéa, du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit de 25 % est autorisé **pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive**[1].

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

ARTICLE UZ1 3 - 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. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.

6. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

[1] L'exemplarité énergétique sera sanctionnée par une consommation énergétique inférieure de 20 % (CEP ≤ CEP max -20 %) à la réglementation thermique RT 2012 pour les logements et inférieure de 40% pour les bureaux (CEP ≤ CEP max -40 %) :
- Bâtiments exemplaires sur le plan environnemental : carbone niveau 2 du référentiel énergie-carbone (limitation des émissions de gaz à effet de serre) ainsi que deux critères parmi la valorisation des déchets de chanter, la qualité de l'air intérieur, les matériaux biosourcés.
- Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 du référentiel énergie-carbone (limitation du bilan énergétique total du bâtiment).

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 UZ1 4 - 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 résiduaires 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 UZ1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

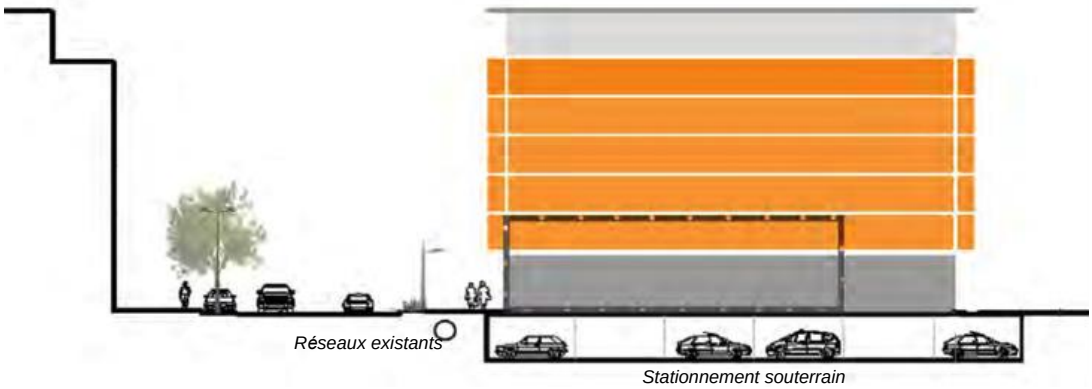
Néant.

ARTICLE UZ1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES (OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

1. Les constructions « hautes » devront s'implanter à l'alignement* défini par le domaine public communal de l'avenue Emile Zola. Cependant, les étages supérieurs, excepté l'attique*, devront observer un surplomb de 1 mètre sur le domaine public communal de l'avenue Emile Zola, distance comptée horizontalement à partir du nu du mur implanté à l'alignement*. Ces surplombs sur emprises publiques* devront satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation et par conséquent respecter une hauteur sous surplomb de 3,60 mètres minimum.

2. Le bâtiment bas associé à un seul bâtiment haut s'implantera à l'alignement* du domaine public communal de l'avenue Emile Zola.

3. Les constructions souterraines pourront être admises sous le domaine public communal de l'avenue Emile Zola, dans la limite de 2 mètres par rapport au nu du mur, sous réserves d'accord de servitudes ou de découpages en volume, et de la prise en compte de contraintes techniques (réseaux).



4. Sur un même terrain, le bâtiment « bas » implanté entre deux bâtiments « hauts » assurant leur liaison, devra respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement* du domaine public communal de l'avenue Emile Zola (cf. schéma explicatif – cas particuliers article UZ1 7.3).

5. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux murs de soutènement. Pour les rampes d'accès* aux garages souterrains, il n'est pas exigé de recul minimum par rapport aux voies publiques et voies privées (ouvertes a la circulation générale) et aux emprises publiques*.

ARTICLE UZ1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les bâtiments « hauts » devront obligatoirement s'implanter sur une limite séparative* latérale de propriété. Toutefois, ces constructions ne pourront s'implanter que sur la limite séparative* latérale de propriété sur laquelle n'est pas implantée ou n'a pas déjà été autorisée une construction sur la propriété mitoyenne.

2. Le bâtiment « haut » devra respecter une emprise minimale de 15 mètres et maximale de 25 mètres, distance comptée à partir de la limite séparative* latérale définie à l'alinéa 1 ci-dessus. Toutefois, des ouvrages de circulations verticales (escaliers, ascenseurs, ...) pourront être admis en dehors de ces emprises, sur les façades latérales des constructions, à condition que leur largeur n'excède pas 4 mètres et que leur longueur ne représente pas plus de 35% de la longueur totale de la façade.

Dès lors que seul le bâtiment « haut » sera réalisé, le bâtiment « bas » étant optionnel, il devra respecter un retrait de 15 mètres minimum par rapport à la limite séparative* latérale opposée à celle sur laquelle s'implante le bâtiment « haut ».

3. Les rez-de-chaussée* des bâtiments « hauts » devront obligatoirement s'aligner sur la voie de desserte privative arrière, correspondant à un recul minimum de 5,50 mètres par rapport à la limite séparative* du fond de parcelle.

4. Les bâtiments « hauts » devront respecter un surplomb de 1 mètre par rapport à l'alignement* sur la voie de desserte privative arrière. Ce surplomb devra satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation et par conséquent respecter une hauteur sous surplomb de 3,60 mètres minimum.

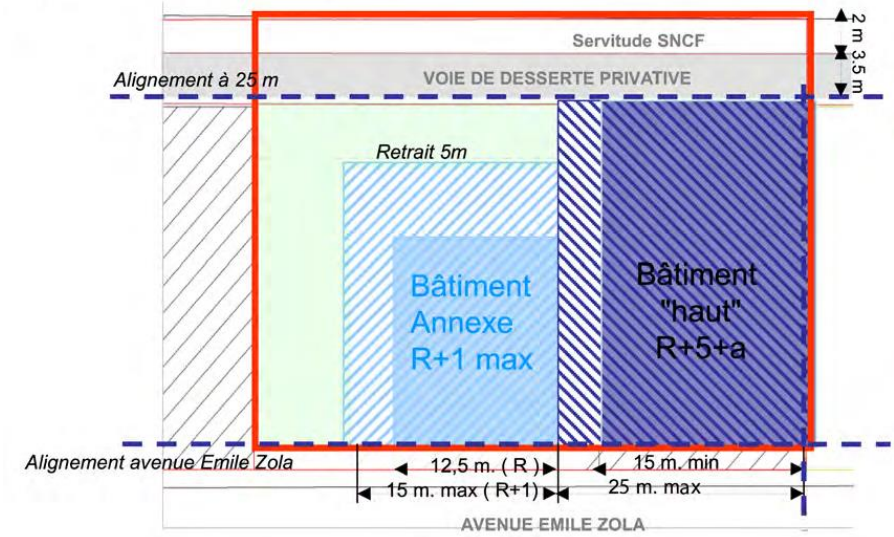
5. Les bâtiments « bas » devront respecter un retrait de 7 mètres minimum par rapport à la limite séparative* latérale opposée à celle sur laquelle s'aligne le bâtiment haut.

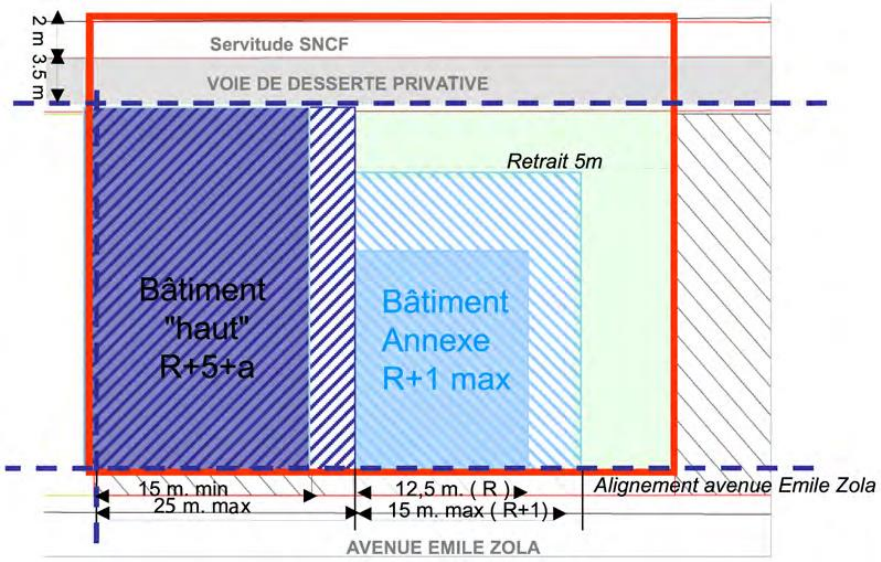
6. Les bâtiments « bas » devront s'implanter en ordre continu du bâtiment haut sur une distance minimale de 12,50 mètres et maximale de 15 mètres, distance comptée horizontalement à partir du nu du mur extérieur du bâtiment haut.

7. Les bâtiments « bas » devront respecter un recul de 10,50 mètres minimum par rapport à la limite séparative* du fond de parcelle.

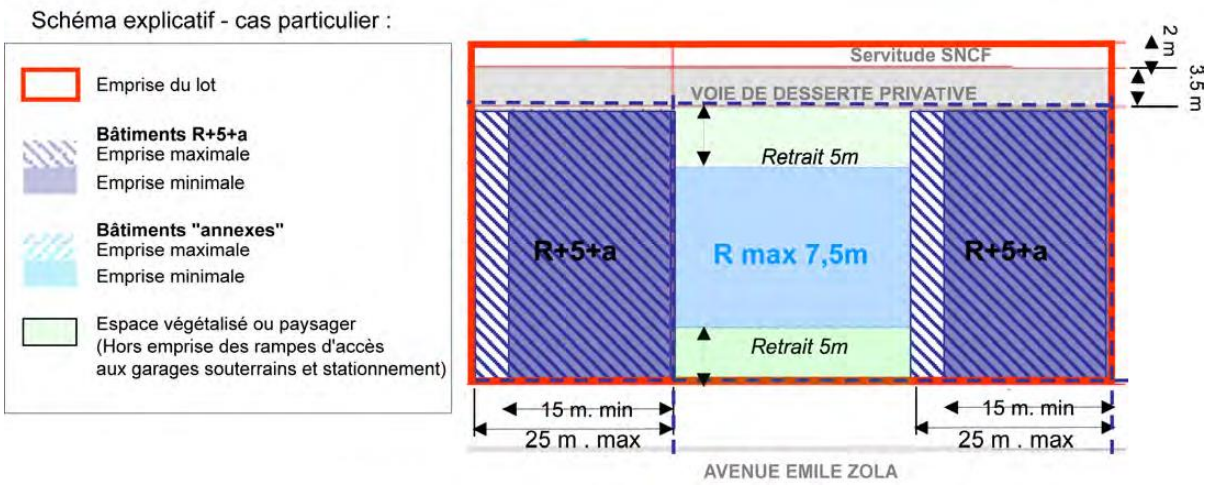
8. Pour les rampes d'accès* aux garages souterrains, il n'est pas exigé de recul minimum par rapport aux limites séparatives*.

Schéma explicatif – cas général :





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



10. Les murs de soutènement ne sont pas soumis à des règles particulières d'implantation.

ARTICLE UZ1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UZ1 9 - EMPRISE AU SOL*

1. Les règles d'emprise au sol* sont définies par les prospects stipulés aux articles UZ1 6 et UZ1 7.

2. Les rampes d'accès* aux garages souterrains pourront être implantés dans les espaces végétalisés ou paysagés.

ARTICLE UZ1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. HAUTEUR MAXIMALE

1. La hauteur des constructions est calculée par rapport au sol du domaine public communal de l'avenue Emile Zola et le dessous de la sablière* en cas de toiture à versant ou sur la dalle du dernier niveau* en cas de toiture terrasse.

2. La hauteur des bâtiments « hauts », dont l'épannelage* est fixé à « R+5+Attique* », devra être comprise **entre 22,50 mètres et 23,50 mètres**.

En cas de toiture terrasse, ces hauteurs ne comportent pas les ouvrages indispensables tels que machinerie d'ascenseur, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,20 mètre par rapport à ces hauteurs maximales.

En cas de toiture à versant, la hauteur sur faîtage* sera limitée à 4,50 mètres, mesure calculée par rapport au-dessous de la sablière*. Les combles* seront non aménageables hors locaux techniques.

3. La hauteur des bâtiments bas sera limitée à **7,50 mètres**.

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

5. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

10.2. HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

Non réglementé.

ARTICLE UZ1 11 - 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. Elles marqueront l'identité et l'image du futur pôle de la gare. A cet effet, il sera fait application de l'ensemble des documents applicables à la ZAC* « Etoile Sud-Ouest ».

11.2. TOITURES :

1. Les toitures-terrasses* sont obligatoires sauf en cas d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques. Dans ce cas, les dispositifs seront obligatoirement intégrés dans l'épaisseur de la toiture et la pente des toitures sera limitée à 35 % maximum.

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

3. L'acrotère* doit être dans l'alignement de la façade.

3. Les toitures-terrasses* des bâtiments bas devront obligatoirement être végétalisées selon les dispositions de l'article UZ1 13.

11.3. FAÇADES ET SAILLIES :

1. Les balcons* ne sont autorisés que si intégrés dans le volume principal du bâtiment.

2. Le dernier étage des immeubles devra être réalisé sous la forme d'attique*. L'attique et les limites de terrasses devront respecter un recul d'un mètre minimum par rapport aux surplombs sur l'avenue Emile Zola et sur la voie de desserte arrière.

11.5. CLOTURES* :

Les clôtures* sont interdites.

ARTICLE UZ1 12 - 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 *prorata* 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)**
Constructions nouvelles destinées à l'habitation collective sous forme de résidences gérées	• **Norme plancher :** 1 place pour 50 m^2 de surface de plancher* créée ; • 100 % des places minimum doivent être réalisées en sous-sol ; • Le cas échéant, des places de stationnement (livraison, arrêt minute...) en surface pourront être autorisées, si situées le long de la voie de desserte arrière hors emprise de la voie et de la servitude SNCF.		
	Norme plafond : • 1 place **<u>au maximum</u>** par logement.		Non concerné

<table>
<tr><th></th><th colspan="3">Normes applicables</th></tr>
<tr><th></th><th>Secteur A</th><th>Secteur B</th><th>Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Constructions destinées aux bureaux</td><td colspan="3">• 100 % des places minimum doivent être réalisées en sous-sol.
• Le cas échéant, des places de stationnement (livraison, arrêt minute...) en surface pourront être autorisées, si situées le long de la voie de desserte arrière hors emprise de la voie et de la servitude SNCF.</td></tr>
<tr><td>• Norme plancher : 1 place pour 100 m² de surface de plancher* créée.
• Norme plafond : 1 place pour 80 m² de surface de plancher*.</td><td>• Norme plancher : 1 place pour 80 m² de surface de plancher* créée.
• Norme plafond : 1 place pour 60 m² de surface de plancher*.</td><td>• Norme plancher : 1 place pour 50 m² de surface de plancher* créée.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Constructions destinées au commerce*</td><td colspan="3">• Restaurants : au moins une place de stationnement par 50 m² de salle de restauration.
• 100 % des places doivent être réalisées en sous-sol.
• Le cas échéant, des places de stationnement (livraison, arrêt minute...) en surface pourront être autorisées, si situées le long de la voie de desserte arrière hors emprise de la voie et de la servitude SNCF.</td></tr>
<tr><td>Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² :
• Au minimum une place de stationnement par 70 m² de surface de vente
• Au maximum 5 places
Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² :
• Au moins une place de stationnement par 90 m² de surface de vente ;
• Au maximum une place de stationnement par 70 m² de surface de vente.
Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² :
• Au moins une place de stationnement par 70 m² de surface de vente ;
• Au maximum une place de stationnement par 50 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.</td><td>Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² :
• Au minimum une place de stationnement par 70 m² de surface de vente
• Au maximum 5 places
Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² :
• Au moins une place de stationnement par 60 m² de surface de vente ;
• Au maximum une place de stationnement par 40 m² de surface de vente.
Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² :
• Au moins une place de stationnement par 60 m² de surface de vente ;
• Au maximum une place de stationnement par 40 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.</td><td>• Commerces : au moins une place de stationnement par 50 m² de surface de vente.</td></tr>
</table>

	Normes applicables		
	Secteur A	Secteur B	Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)
Constructions destinées à l'artisanat	• **Norme plancher** : 1 place pour 50 m² de surface de plancher* créée ; • 100 % des places minimum doivent être réalisées en sous-sol. • Le cas échéant, des places de stationnement (livraison, arrêt minute...) en surface pourront être autorisées, si situées le long de la voie de desserte arrière hors emprise de la voie et de la servitude SNCF.		
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	• Au moins une place de stationnement pour 3 chambres. • 100 % des places doivent être réalisées en sous-sol. • Le cas échéant, des places de stationnement (livraison, arrêt minute...) en surface pourront être autorisées, si situées le long de la voie de desserte arrière hors emprise de la voie et de la servitude SNCF.		
Equipements d'intérêt collectif et services publics*	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).		

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 MOTORISES :

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 1,5m².

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**
Logement collectif et résidences étudiantes	1,5 place par logement	1 place par logement
Bureau	2 places pour 100m² de surface de plancher*.	1 place pour 100m² de surface de plancher*.
Commerce	2 places pour 100m² de surface de vente.	1 place pour 100m² de surface de vente.
Autres destinations, à l'exception du logement collectif, du bureau et du commerce	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, 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.

ARTICLE UZ1 13 - 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. Les constructions traitées en toitures-terrasses* végétalisées devront respecter une épaisseur de terre végétale et/ou substrat rapportés de 0,20 mètre minimum.

3. 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 et les places de stationnement réservées aux livraisons, arrêts minutes, etc.

4. **En complément des règles édictées aux alinéas ci-dessus, il sera fait application de l'ensemble des documents applicables à la ZAC* « Etoile Sud-Ouest »**.

5. Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue* définis au document graphique.

ARTICLE UZ1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UZ1 15 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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^2, pourra mettre en place l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou se raccorder au réseau de chaleur là ou il existe.

2. Tout opération ou construction neuve destinée au logement, dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 5 000 m^2, 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^2, 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 UZ1 16 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE 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.

❑ ❑ ❑

Dispositions applicables à la zone UZ2

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UZ2

La zone UZ2 est une zone urbaine correspondant à l'îlot* « Chablais Gare » compris entre la rue du Chablais, l'avenue de la Gare, la rue du Mont blanc et la rue du Môle.

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

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

Ce règlement s'applique également au futur écoquartier du « Château Rouge » dont les études sont en cours et fera l'objet d'un traitement similaire.

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 à la mise en valeur ou la requalification pour des motifs d'ordre culturel, des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière* ou le secteur.

<u>Nota :</u> 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 UZ2 1 - 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'exploitation agricole et forestière.

4. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

5. 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.

6. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

7. 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 UZ2, alinéa 4.

8. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.

9. 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*.

10. 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 UZ2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

1. Uniquement pour l'écoquartier du Château Rouge : 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.

2. L'extension ou la rénovation des constructions existantes destinées à l'industrie, 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. 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.

4. 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.

5. 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 UZ2 11.

6. En application des dispositions de l'article L. 151-28, 3ème alinéa du Code de l'urbanisme[1], un dépassement des règles relatives au gabarit de 25 % est autorisé **pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive[2]**.

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

8. <u>Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux :</u>

Dans l'ensemble de la zone tout projet soumis à permis ou à déclaration préalable comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter aux logements locatifs sociaux au moins 20 % de la surface de plancher destinée à l'habitation pour toutes les constructions dont la surface de plancher d'habitation est égale ou supérieure à 1 000 m².

Cette proportion ne pourra être modulée à la baisse que si la construction ou l'opération projetée est située au sein ou en continuité immédiate d'un îlot comportant déjà une forte proportion de logements locatifs sociaux supérieure à 30 %. Dans ce cas, un équilibre entre habitat social et habitat non social devra être recherché et adapté au contexte de l'opération ou de la construction.

Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, à l'exception des projets bénéficiant d'un financement de l'ANRU.

[1] Conformément au 3ème alinéa de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme, ce dépassement est autorisé dans la limite d'un dépassement des règles relatives au gabarit (articles 9 et 10) qui ne peut excéder 30 %.

[2] L'exemplarité énergétique sera sanctionnée par une consommation énergétique inférieure de 20 % (CEP ≤ CEP max -20 %) à la réglementation thermique RT 2012 pour les logements et inférieure de 40% pour les bureaux (CEP ≤ CEP max -40 %) :
- Bâtiments exemplaires sur le plan environnemental : carbone niveau 2 du référentiel énergie-carbone (limitation des émissions de gaz à effet de serre) ainsi que deux critères parmi la valorisation des déchets de chanter, la qualité de l'air intérieur, les matériaux biosourcés.
- Bâtiments à énergie positive : énergie niveau 3 du référentiel énergie-carbone (limitation du bilan énergétique total du bâtiment).

ARTICLE UZ2 3 - 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. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.

4. 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. Dispositions propres à l'îlot* « Chablais Gare » :

Les constructions et installations seront desservies par plusieurs voies intérieures à usage piéton dont l'accès* sera ouvert pour des usages réservés (pompiers, déménageurs et véhicules de secours divers, livraisons, ramassage des ordures ménagères...). La conception des voiries veillera à ce que leur géométrie permette la mise en situation des secours incendie.

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. 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 UZ2 4 - 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 résiduaires 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 UZ2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

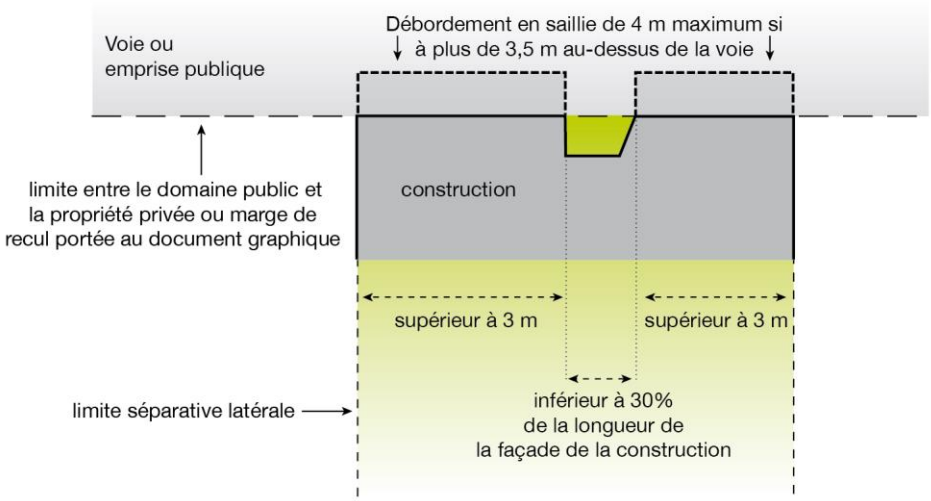
ARTICLE UZ2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES (OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

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

2. Ces dispositions s'appliquent aux constructions réalisées en sous-sol et aux rampes d'accès aux garages souterrains. Elles ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

3. 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 dans la limite de 30% du linéaire total de la façade de la construction. 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.



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. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement*, les propriétés situées à l'angle de deux voies pourront supporter un alignement* nouveau constitué par un pan coupé de 5 mètres de longueur au minimum.

3. Pour les constructions annexes*, l'implantation en retrait de l'alignement* défini à l'article 6.1 est autorisée.

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

- Pour les constructions précaires et démontables, type verrière, liées aux activités commerciales 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 mètre.

5. Les dispositions générales du présent article UZ2 6 ne s'appliquent pas pour les constructions situées dans les **polygones d'implantation** qui définissent les emprises à ne pas dépasser.

6. 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.

7. 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.

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

ARTICLE UZ2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

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

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. L'implantation en limites séparatives* peut être autorisée :

- Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment voisin sans dépasser la profondeur de la construction existante mitoyenne.
- Pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 8 mètres.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

2. 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 ».

3. 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.

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

5. Dans les **polygones d'implantation** délimités au document graphique, les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur de la délimitation de l'emprise définie. Cette disposition ne s'applique pas aux parcs de stationnement souterrains.

ARTICLE UZ2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UZ2 9 - EMPRISE AU SOL*

1. Les règles d'emprise au sol* sont définies par les prospects stipulés aux articles UZ2 6 et UZ2 7.

2. Dans les secteurs de zone pour lesquels un **polygone d'implantation*** est délimité au document graphique les constructions ne sont autorisées qu'à l'intérieur de la délimitation de leur emprise. Cette disposition ne s'applique pas aux parcs de stationnement souterrains.

ARTICLE UZ2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. HAUTEUR MAXIMALE

1. Les hauteurs maximales des constructions ne devront pas dépasser 35 mètres par rapport à la cote NGF + 434,75.

2. Un bâtiment « repère » constituant un signal urbain pourra être réalisé conformément aux dispositions du dossier de ZAC*. Celui-ci ne devra pas dépasser une hauteur de 65 mètres par rapport à la cote NGF + 434,75.

3. Lorsque le rez-de-chaussée* de la construction est destiné à une activité de commerce et/ou de bureau occupant au moins 50 % de la surface de plancher* dudit rez-de-chaussée*, la hauteur de ce rez-de-chaussée* ne sera jamais inférieure à 3,50 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*.

10.2. HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

Non réglementé.

10.3. 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'éclairement 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 UZ2 11.

2. Les combles* des immeubles collectifs d'habitation ne sont pas aménageables sauf pour des éléments techniques visés à l'alinéa 10.3.1. ci-dessus.

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

4. Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des équipements d'intérêt collectif et services publics à caractère culturel ou cultuel peuvent être admis en dépassement localisé sans que la hauteur totale ne dépasse la hauteur maximale fixée à l'alinéa 10.1.1. ci-dessus.

5. 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.

6. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

ARTICLE UZ2 11 - 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. Elles marqueront l'identité et l'image du quartier « Chablais Gare ». A cet effet, il sera fait application de l'ensemble des documents applicables à la ZAC* « Chablais Gare ».

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.

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

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

11.3. TOITURES :

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

2. Les dispositifs d'éclairement 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 ou 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 UZ2 12 - 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 *prorata* 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 :

<table>
<tr><th></th><th colspan="3">Normes applicables</th></tr>
<tr><th></th><th>Secteur A</th><th>Secteur B</th><th>Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Constructions nouvelles destinées à l'habitation collective</td><td colspan="3">• Norme plancher : 1 place par logement
• 100% des places doivent être réalisées en sous-sol
• Dans le cadre d'un changement de destination*, les places hors sous-sol seront autorisées.</td></tr>
<tr><td colspan="2">• Norme plafond : 1 place par logement</td><td>Non concerné</td></tr>
<tr><td>Constructions existantes destinées à l'habitation collective</td><td colspan="3">• Extension de logements existants : pas d'obligation
• Création de logements : au moins 1 place par logement.
• Pas d'obligation de places en sous-sol.</td></tr>
<tr><td>Constructions destinées à l'habitation individuelle</td><td colspan="3">Au moins deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété dont une place couverte.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Constructions destinées aux bureaux</td><td colspan="3">• Norme plancher : 1 place pour 50 m² de surface de plancher* créée ;
• 100 % des places doivent être réalisées en sous-sol ;
• Dans le cadre d'un changement de destination*, les places hors sous-sol seront autorisées.</td></tr>
<tr><td>• Norme plancher : 1 place pour 100 m² de surface de plancher*.
• Norme plafond : 1 place pour 80 m² de surface de plancher*.</td><td>• Norme plancher : 1 place pour 80 m² de surface de plancher*.
• Norme plafond : 1 place pour 60 m² de surface de plancher*.</td><td>• Norme plancher : 1 place pour 50 m² de surface de plancher* créée.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th></th><th colspan="3">Normes applicables</th></tr>
<tr><th></th><th>Secteur A</th><th>Secteur B</th><th>Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Constructions destinées au commerce*</td><td colspan="3">Normes planchers :
• Restaurants : une place de stationnement par 40 m² de salle de restauration.</td></tr>
<tr><td>Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² :
• Pas d'obligation minimum de place de stationnement
• Au maximum 5 places
Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² :
• Au moins une place de stationnement par 90 m² de surface de vente ;
• Au maximum une place de stationnement par 70 m² de surface de vente.
Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² :
• Au moins une place de stationnement par 70 m² de surface de vente ;
• Au maximum une place de stationnement par 50 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.</td><td>Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² :
• Pas d'obligation minimum de place de stationnement
• Au maximum 5 places
Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² :
• Au moins une place de stationnement par 60 m² de surface de vente ;
• Au maximum une place de stationnement par 40 m² de surface de vente.
Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² :
• Au moins une place de stationnement par 60 m² de surface de vente ;
• Au maximum une place de stationnement par 40 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.</td><td>Normes planchers :
• Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² : pas d'obligation de place de stationnement.
• Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² : une place de stationnement par 30 m² de surface de vente.
• Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1 000m² : une place pour 20 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente.</td></tr>
<tr><td>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</td><td colspan="3">• Au moins une place de stationnement pour 3 chambres ;
• 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.</td></tr>
<tr><td>Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie</td><td colspan="3">• Bâtiments dont la surface est inférieure à 100 m² : pas d'obligation de place de stationnement.
• Bâtiments dont la surface est supérieure à 100 m² : au moins une place par tranche de 50 m² de surface de plancher*.
• Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.</td></tr>
</table>

	Normes applicables		
	Secteur A	Secteur B	Dans les autres secteurs (hors secteurs A et B)
Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences étudiantes	En application des dispositions de l'article L. 151-34 du Code de l'Urbanisme : • Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées : une place pour 3 chambres. • Résidences étudiantes : une place pour 2 chambres.		
Equipements d'intérêt collectif et services publics*	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).		

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 MOTORISES :

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^2.

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
Logement collectif et résidences étudiantes	1,5 place par logement	1 place par logement

	Normes applicables	
	Secteur A	**Dans tous les autres secteurs, à l'exception du secteur A**
Bureau	2 places pour 100m² de surface de plancher*.	1 place pour 100m² de surface de plancher*.
Commerce	2 places pour 100m² de surface de vente.	1 place pour 100m² de surface de vente.
Autres destinations, à l'exception du logement collectif, du bureau et du commerce	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • 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 UZ2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

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

3. Les constructions réalisées en rez-de-chaussée* seront obligatoirement traitées en toitures-terrasses* végétalisées de façon à limiter leur impact visuel. Dans ce cas, l'épaisseur de terre végétale et/ou substrat est de 0,20 mètre minimum.

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

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

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

7. **En complément des règles édictées aux alinéas ci-dessus, il sera fait application de l'ensemble des documents applicables à la ZAC* « Chablais Gare »**.

8. 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.

9. Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue* définis au document graphique.

ARTICLE UZ2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UZ2 15 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 m², pourra mettre en place l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou se raccorder au réseau de chaleur là où il existe.

2. Tout opération ou construction neuve destinée au logement, dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 5 000 m², 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 m², 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 UZ2 16 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE 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.

❑ ❑ ❑

Dispositions applicables à la zone UZ3

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UZ3

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

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

Sa vocation est mixte, accueillant logements, équipements et activités, mais la différence des deux précédentes, cette ZAC* doit être aménagée dans les années à venir.

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 à la mise en valeur ou la requalification pour des motifs d'ordre culturel, des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière* ou le secteur.

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 UZ3 1 - 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'exploitation agricole et forestière.

4. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

5. 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.

6. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

7. 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 UZ3, alinéa 4.

8. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.

9. 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*.

10. 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 UZ3 2 - 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, conformément aux prescriptions de la ZAC* « Etoile Annemasse-Genève ».

2. L'extension ou la rénovation des constructions existantes destinées à l'industrie, 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. 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.

4. 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.

5. 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 UZ3 11.

ARTICLE UZ3 3 - 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. L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) est conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès* créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès*, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-avant.

4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

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 UZ3 4 - 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 résiduaires 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 UZ3 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UZ3 6 - 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. Les constructions doivent être implantées, sans limitation de longueur de façade, à l'alignement* actuel ou projeté des voies et emprises publiques* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul* dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

2. Ces dispositions s'appliquent aux constructions réalisées en sous-sol et aux rampes d'accès aux garages souterrains. Elles ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

3. Pour les constructions comportant des logements en rez-de-chaussée*, un retrait est autorisé.

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

5. Un recul pourra être observé s'il peut permettre de conserver un élément patrimonial ou végétal protégé existant.

6. **Le cahier des charges, visé à l'article R.431-23 du Code de l'Urbanisme, dont les dispositions fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la de la ZAC* « Etoile Annemasse-Genève » et, éventuellement, la convention de participation financière prévue à l'article L.311-4 du même Code viendront préciser les alinéas ci-dessus en détaillant des prescriptions adaptées à chaque situation particulière, notamment pour imposer des retraits plus importants si besoin ou des alignements, par exemple.**

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

ARTICLE UZ3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

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).

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. L'implantation en limites séparatives* peut être autorisée pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

2. 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 ».

3. 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.

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

5. **Le cahier des charges, visé à l'article R.431-23 du Code de l'Urbanisme, dont les dispositions fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la de la ZAC* « Etoile Annemasse-Genève » et, éventuellement, la convention de participation financière prévue à l'article L.311-4 du même Code viendront préciser les alinéas ci-dessus en détaillant des prescriptions adaptées à chaque situation particulière, notamment pour imposer des retraits plus importants si besoin ou des alignements, par exemple.**

ARTICLE UZ3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UZ3 9 - EMPRISE AU SOL*

Les règles d'emprise au sol* sont définies par les prospects stipulés aux articles UZ3 6 et UZ3 7.

ARTICLE UZ3 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. HAUTEUR MAXIMALE

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à **35 mètres** par rapport au niveau du sol du domaine public.

2. Lorsque le rez-de-chaussée* de la construction est destiné à une activité de commerce et/ou de bureau occupant au moins 50 % de la surface de plancher* dudit rez-de-chaussée*, la hauteur de ce rez-de-chaussée* ne sera jamais inférieure à 3,50 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*.

3. **Le cahier des charges, visé à l'article R.431-23 du Code de l'Urbanisme, dont les dispositions fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la de la ZAC* « Etoile Annemasse-Genève » et, éventuellement, la convention de participation financière prévue à l'article L.311-4 du même Code apporteront les prescriptions**

détaillées et adaptées à chaque situation particulière, notamment pour imposer des limitations de hauteurs sous le plafond des 35 mètres.

4. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

10.2. HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

Non réglementé.

ARTICLE UZ3 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. GENERALITES

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

2. Tous travaux réalisés sur une construction existante, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ladite construction.

11.2. 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 en s'intégrant dans le projet d'aménagement de la ZAC* « Etoile Annemasse-Genève ». 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 UZ3 12 - 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 *prorata* 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 dans le secteur A
Constructions destinées à l'habitation collective	• **Norme plancher :** 1 place par logement • **Norme plafond :** 1 place par logement
Constructions destinées à l'habitation individuelle	Au moins deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété dont une place couverte.

	Normes applicables dans le secteur A
Constructions destinées aux bureaux	• Norme plancher : 1 place pour 80 m² de surface de plancher*. • Norme plafond : 1 place pour 50 m² de surface de plancher* créée.
Constructions destinées au commerce*	**Commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² :** • Pas d'obligation minimum de place de stationnement • Au maximum 5 places **Commerces dont la surface de vente est comprise entre 301 et 1000 m² :** • Au moins une place de stationnement par 90 m² de surface de vente ; • Au maximum une place de stationnement par 70 m² de surface de vente. **Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² :** • Au moins une place de stationnement par 70 m² de surface de vente ; • Au maximum une place de stationnement par 50 m² de surface de vente, dans la limite des trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés à la vente. **Restaurants :** • Une place de stationnement par 40m² de salle de restauration.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	• Au moins une place de stationnement pour 4 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics*	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

2. **A cet effet, il sera fait application du cahier des charges, visé à l'article R.431-23 du Code de l'Urbanisme, dont les dispositions fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la de la ZAC* « Etoile Annemasse-Genève » et, éventuellement, de la convention de participation financière prévue à l'article L.311-4 du même Code.**

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

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 1,5m².

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. **Le cahier des charges de cession des terrains, visé à l'article R.431-23 du Code de l'Urbanisme, dont les dispositions fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la de la ZAC* « Etoile Annemasse-Genève » et, éventuellement, la convention de participation financière prévue à l'article L.311-4 du même Code apporteront les prescriptions détaillées et adaptées à chaque situation particulière**. Sauf dispositions contraires prévues dans ces documents, il est exigé au moins :

	Normes applicables	
	Secteur A	**Dans tous les autres secteurs, à l'exception du secteur A**
Logement collectif et résidences étudiantes	1,5 place par logement	1 place par logement
Bureau	2 places pour 100m^2 de surface de plancher*.	1 place pour 100m^2 de surface de plancher*.
Commerce	2 places pour 100m^2 de surface de vente.	1 place pour 100m^2 de surface de vente.
Autres destinations, à l'exception du logement collectif, du bureau et du commerce	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • 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 UZ3 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

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

3. Les constructions réalisées en rez-de-chaussée* seront obligatoirement traitées en toitures-terrasses* végétalisées de façon à limiter leur impact visuel. Dans ce cas, l'épaisseur de terre végétale et/ou substrat est de 0,20 mètre minimum.

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

5. **Le cahier des charges, visé à l'article R.431-23 du Code de l'Urbanisme, dont les dispositions fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la de la ZAC* « Etoile Annemasse-Genève » et, éventuellement, la convention de participation financière prévue à l'article L.311-4 du même Code apporteront les prescriptions détaillées et adaptées à chaque situation particulière.**

6. Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue* définis au document graphique.

ARTICLE UZ3 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UZ3 15 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES 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 m², pourra mettre en place l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou se raccorder au réseau de chaleur là où il existe.

2. Tout opération ou construction neuve destinée au logement, dont la surface de plancher* est égale ou supérieure à 5 000 m², 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 m², 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 UZ3 16 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE 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.

❑ ❑ ❑

Dispositions applicables à la zone AU

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE AU

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

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

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

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

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

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

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

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

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

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

❑ ❑ ❑

Dispositions applicables à la zone A

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE A

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

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

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

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

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

1. Un seul logement de surveillance à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation et dans une limite de 40m^2 de surface de plancher*.

2. L'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'exploitation agricole existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface de plancher* tout compris (y compris les garages) créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas une surface totale (surface originelle + extensions) finale de 300 m^2.

3. La création, l'extension ou la transformation d'Installations classées compatibles avec l'activité agricole, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

4. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés à l'activité agricole et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

5. Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

6. Pour les constructions existantes à l'approbation du présent PLU non visée par les alinéas précédents, qui dérogent aux règles des articles 6, 7, 8 et 9 du présent règlement de la zone A, les aménagements et les extensions mesurées* sans changement de destination* sont admis dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter l'emprise au sol* du bâtiment existant de plus de 10%.

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

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES ET VOIES D'ACCES :

1. Tout accès* individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères.

2. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

3.2. VOIRIE :

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.

2. La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 4 mètres en tout point de la voie.

3. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

2. Les forages à usage domestique sont autorisés dans le respect des dispositions du décret n°2008-652 du 2 juillet 2008.

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

4.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

1. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement suivant les directives du service gestionnaire, conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

2. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite. Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Pour les établissements classés dont la présence est autorisée dans la zone, l'installation doit être conforme aux prescriptions de la législation en vigueur.

Eaux usées autres que domestiques

1. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

2. Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales. Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Dans le cas de réseau séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur approprié.

2. En l'absence de tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. La condition de raccordement des eaux pluviales au collecteur public est dans tous les cas, limitée à l'excès de ruissellement qui peut être rejeté au réseau public après qu'il ait été mis en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler des apports pluvieux, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur :

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

4. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

5. Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et, notamment, conformément au zonage des eaux pluviales en vigueur.

6. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement (parking de plus de 10 places). Les eaux pluviales devront être collectées de façon séparée par rapport aux eaux usées domestiques et industrielles.

7. Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale et communale.

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

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

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES (OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

1. Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou projeté des voies et emprises publiques* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement* ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées ou des emprises publiques*.

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

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

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

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

2. L'implantation sur limites séparatives* peut être autorisée :

- Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment voisin, dans ce cas, la construction ne peut le dépasser.
- Pour les constructions annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

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

2. La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **12 mètres à l'égout du toit* ou à la dalle du dernier niveau*** en cas de toiture-terrasse* pour les constructions destinées aux activités agricoles et forestières.
- **7 mètres à l'égout du toit* ou à la dalle du dernier niveau*** en cas de toiture-terrasse* pour les constructions principales destinées à l'habitation.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole et sylvicole tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, silos, cuves, etc., ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions de l'article A11.

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

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

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

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. GENERALITES :

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

11.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

Matériaux et couleurs :

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et de réduire les incidences de leur vieillissement. La couleur des façades fera référence à la palette de teintes adoptée par la Ville d'Annemasse.

Toitures :

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

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

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

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

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

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

11.3. ANNEXES* AUX HABITATIONS :

Les abris de jardin et garages en tôle sont interdits.

11.4. CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES :

1. Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mats.

2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

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

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

11.6. CLOTURES* NON AGRICOLES :

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

2. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les grillages simple torsion à mailles (uniquement pour les clôtures sur rue pour ces derniers) sont interdits.

3. Des clôtures* pleines d'une hauteur maximum de 2 mètres pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (par exemple : équipements d'intérêt collectif et services publics tels que écoles, stades, etc.).

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

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

3. La localisation et le traitement paysager des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

2. Les toitures-terrasses* végétalisées doivent respecter une épaisseur de terre végétale et/ou substrat rapportés de 0,20 mètre minimum.

3. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés avec un soin particulier afin de participer à l'insertion dans le site et à l'amélioration du cadre de vie.

4. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être traités de façon paysagère.

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

6. Pour les arbres classés identifiés sur le document graphique, les constructions (sous-sol compris) devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

7. Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue* définis au document graphique.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE A15 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A16 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

❑ ❑ ❑

Dispositions applicables à la zone N

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE N

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

La **zone N proprement dite** couvre :

- D'une part, les « espaces de nature » préservés au sein du tissu urbain : essentiellement des parcs publics ou privés à protéger et à mettre en valeur et des sites d'activités de plein air compatibles avec l'objectif de préservation.
- D'autre part, en limites de la ville à l'Est une partie du Bois de Rosses et à l'Ouest une partie du secteur du Brouaz.
- Enfin, le périmètre concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Annemasse, aux lieux-dits « Vernand-dessous » et « Les îles », qui détermine les mesures de prévention particulières à mettre en œuvre contre les risques naturels prévisibles : mouvements de terrain, débordements torrentiels.

Un **secteur Ne** a été également créé pour gérer spécifiquement les emprises du cimetière municipal et de ses extensions au Brouaz.

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 à la mise en valeur ou la requalification pour des motifs d'ordre culturel, des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière* ou le secteur.

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

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

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

1. Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion forestière et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.

2. Les constructions, travaux ou ouvrages liés et nécessaires à l'exercice d'activités sportives, de culture et de loisirs de plein air, abris de jardin et locaux collectifs limités à la stricte activité de jardinage, dès lors que leur édification, de par leur localisation, leur nombre et leur nature, ne porte pas atteinte aux qualités du site.

3. **Dans le secteur Ne**, ne sont autorisés que les constructions, travaux ou ouvrages liés et nécessaires au fonctionnement du cimetière, dès lors que leur édification, de par leur localisation, leur nombre et leur nature, ne porte pas atteinte aux qualités du site, ainsi que les occupations du sol visées aux alinéas 7 et 8 ci-après.

4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux qualités du site.

5. Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, des champs captants, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et de gestion des risques.

6. Les aires de stationnement de véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et leur conception permettent leur intégration au paysage.

7. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés aux constructions, travaux ou ouvrages admis dans la zone ou répondent à des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

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

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

10. **Les terrains et constructions situés en zones à risques du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Annemasse** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES ET VOIES D'ACCES :

1. Tout accès* individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères.

2. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

3.2. VOIRIE :

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.

2. La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 4 mètres en tout point de la voie.

3. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduaires 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 N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES (OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE) ET AUX EMPRISES PUBLIQUES*

1. Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou projeté des voies et emprises publiques* et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter à l'alignement* ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées ou des emprises publiques*.

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

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

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

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

2. L'implantation sur limites séparatives* peut être autorisée :

- Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment voisin, dans ce cas, la construction ne peut le dépasser.
- Pour les constructions annexes* dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL*

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

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

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

2. La hauteur maximale des constructions est limitée à **9 mètres à l'égout du toit* ou à la dalle du dernier niveau*** en cas de toiture-terrasse*.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

3. Les dispositions du 10.1 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. GENERALITES :

1. Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes doivent être adaptés au caractère des lieux avoisinants.

2. Dans ces conditions, les constructions doivent viser à la qualité architecturale et s'intégrer au site urbain et pour cela présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie et les rythmes du paysage urbain et se distinguant par leur respect de l'environnement.

3. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

11.2. FAÇADES :

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

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

11.3. TOITURES :

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

2. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment. Les toitures plates ou courbes pourront être admises. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

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

11.4. CLOTURES* :

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

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

3. Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les grillages simple torsion à mailles (uniquement pour les clôtures sur rue pour ces derniers) sont interdits.

11.5. LES PROTECTIONS PARTICULIERES : BATIMENTS A PROTEGER

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

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

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

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

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

3. La localisation et le traitement paysager des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

2. Les toitures-terrasses* végétalisées doivent respecter une épaisseur de terre végétale et/ou substrat rapportés de 0,20 mètre minimum.

3. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés avec un soin particulier afin de participer à l'insertion dans le site et à l'amélioration du cadre de vie.

4. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implanté à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture* opaque.

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

6. Pour les arbres classés identifiés sur le document graphique, les constructions (sous-sol compris) devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport au houppier de l'arbre.

7. Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue* définis au document graphique.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE N15 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16 - DISPOSITIONS APPLIQUÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

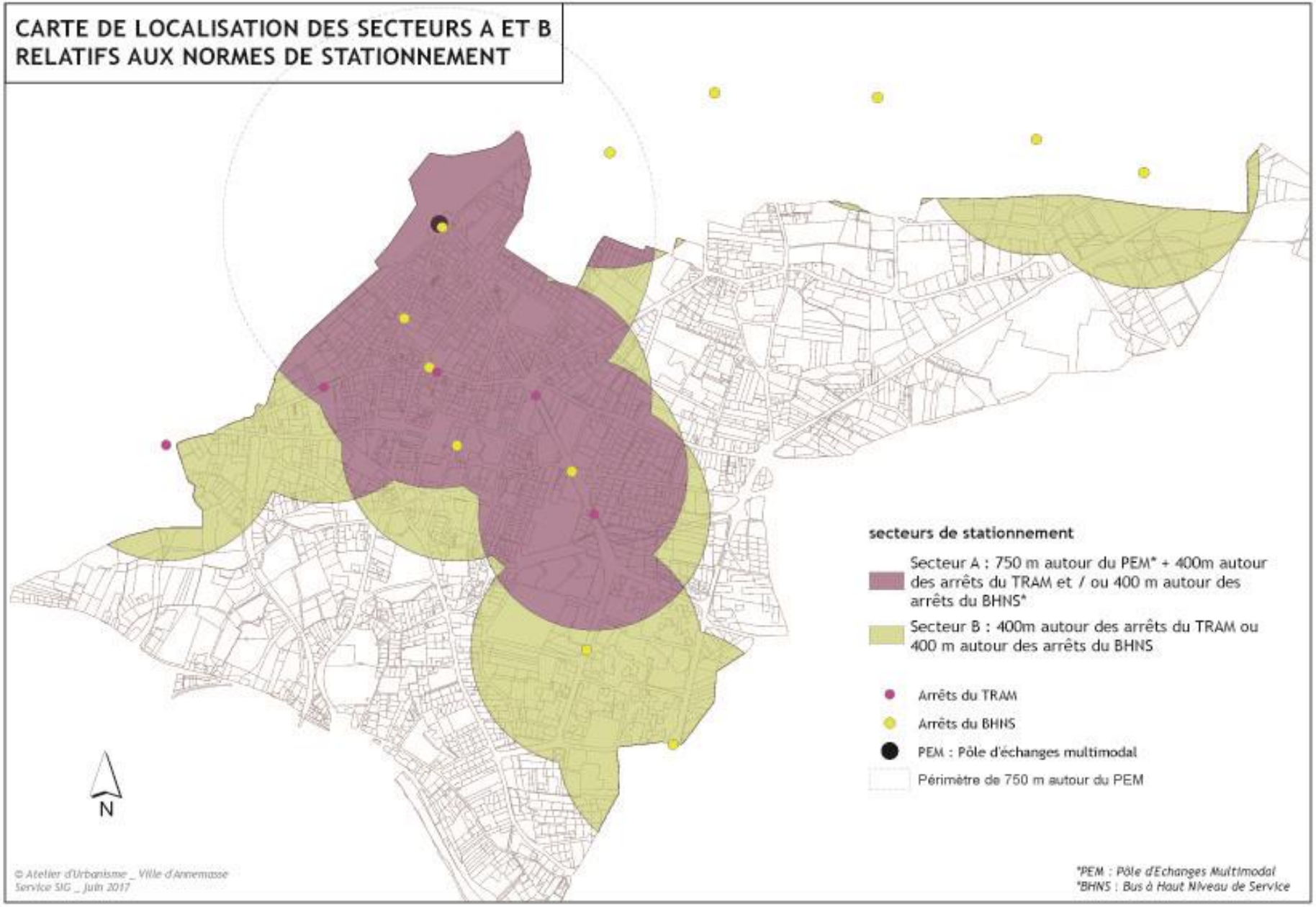
Non réglementé.

❑ ❑ ❑

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.


CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS A ET B
RELATIFS AUX NORMES DE STATIONNEMENT
secteurs de stationnement
Secteur A : 750 m autour du PEM* + 400m autour des arrêts du TRAM et / ou 400 m autour des arrêts du BHNS*
Secteur B : 400m autour des arrêts du TRAM ou 400 m autour des arrêts du BHNS
Arrêts du TRAM
Arrêts du BHNS
PEM : Pôle d'échanges multimodal
Périmètre de 750 m autour du PEM
N
© Atelier d'Urbanisme _ Ville d'Annemasse
Service SIG _ Juin 2017
*PEM : Pôle d'Echanges Multimodal
*BHNS : Bus à Haut Niveau de Service

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

Elément 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 d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. 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^2 et leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

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.

BONUS ECOLOGIQUE

Majoration des droits à construire accordée aux logements répondant à des critères de performance énergétique élevée en application de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme. Cette majoration des règles relatives au gabarit (articles 9 et 10) ne peut pas excéder 30 %.

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^2 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^2 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 faire 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).

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 cultuel, 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 faîtage constitue la ligne de pantage 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.

HOUPPIER

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 Ier du Livre V du Code de l'environnement (parties législative et réglementaire).

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

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 ET ABORDABLE

Le « logement abordable » désigne un segment de marché du logement dont les prix de vente sont en moyenne inférieurs de 20% au prix moyen de l'offre neuve librement proposé par le marché local.

L'objectif pour la collectivité est de soutenir le marché de l'accession pour permettre des parcours résidentiels complets sur te territoire et d'aider les ménages à trouver des réponses adaptées à leurs budgets et à leurs besoins.

Cette disposition participe au rééquilibrage sociologique et démographique de l'agglomération, concourt à la diversité et à la mixité urbaine mais aussi par extension, à l'attractivité du territoire en encourageant les familles il y rester ou à s'y installer.

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

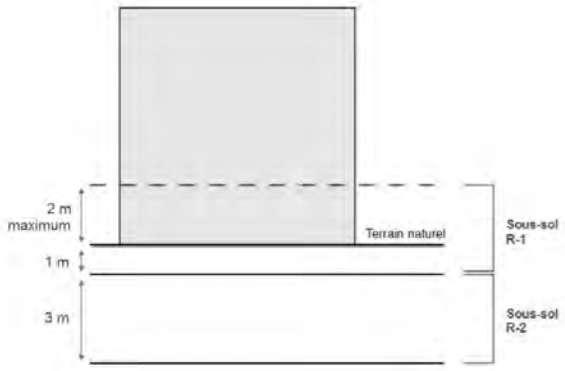
Il s'agit d'emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.

RESIDENCES GEREES

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

REZ-DE-CHAUSSEE

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la côte altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 0,30 mètres, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, côte prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).



SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres.

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

(Article L111-14 du Code de l'urbanisme – Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TERRAIN NATUREL

Est considéré comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

TOITURE-TERRASSE

Une toiture-terrasse est un dispositif architectonique à pente faible (inférieure à 3%) qui doivent satisfaire les fonctions de couverture à un bâtiment (étanchéité à l'eau et à l'air, isolation thermique) et de plancher-terrasse (rôle porteur, protection des usagers, isolation phonique). Elle peut être utilisée comme espace à vivre, ou être traité en jardin ou seulement végétalisée.

Dans le présent règlement, les dalles de parking ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses.

Toiture-terrasse jardin

C'est la forme classique des toitures vertes. Ses caractéristiques sont les suivantes : fortes épaisseurs, fortes charges, entretien important. La végétation de type horticole, peut-être diversifiée et de grande hauteur.

Toiture-terrasse végétalisées

Il s'agit de terrasses (pente inférieure à 3%) ou toitures (pente supérieure ou égale à 3%) recevant un système de végétalisation légère demandant un faible entretien. Elles se distinguent des toitures-terrasses jardins.

UNITE FONCIERE

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

VOIE

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, de statut privé ou public, à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulable. 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 CONCERTE (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.

❑ ❑ ❑