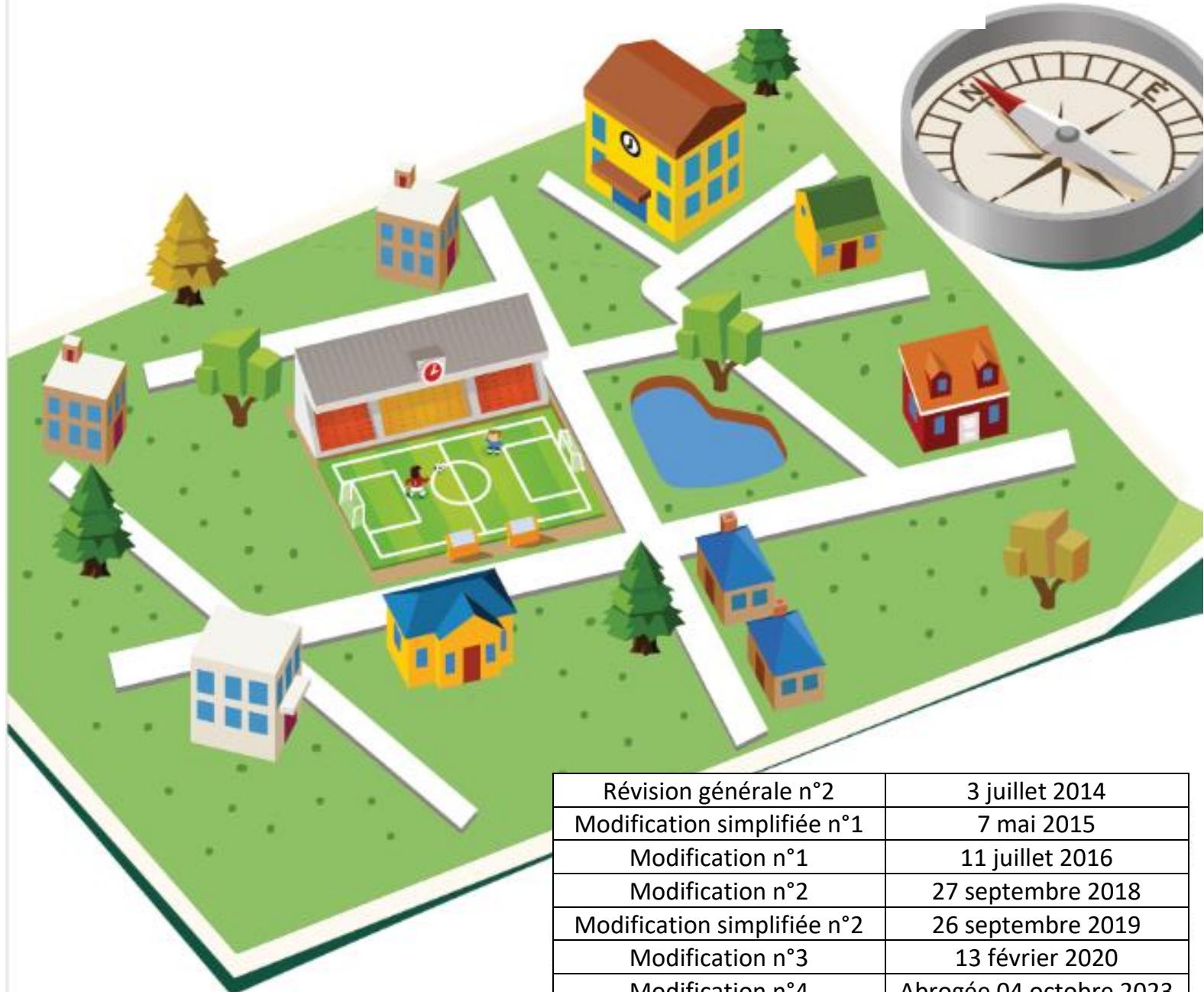


Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement



Révision générale n°2	3 juillet 2014
Modification simplifiée n°1	7 mai 2015
Modification n°1	11 juillet 2016
Modification n°2	27 septembre 2018
Modification simplifiée n°2	26 septembre 2019
Modification n°3	13 février 2020
Modification n°4	Abrogée 04 octobre 2023
Modification n°5	13 mars 2025

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE n°1 - DISPOSITIONS GENERALES	4
CHAPITRE n°2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	15
Dispositions applicables aux zones Ut	17
Dispositions applicables aux zones Uc.....	31
Dispositions applicables aux zones Um	45
Dispositions applicables aux zones Ui	57
Dispositions applicables à la zone Uétoile	69
Dispositions applicables aux zones Uz.....	83
Dispositions applicables aux zones Ue	88
CHAPITRE n°3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	94
Dispositions applicables aux zones AU	96
CHAPITRE n°4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	108
Dispositions applicables aux zones Np	110
Dispositions applicables aux zones Ne	112
Dispositions applicables aux zones Ns.....	114

CHAPITRE n°1 - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme est établi en vertu des articles L.151-1 et L.151-2, conformément aux dispositions des articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme relatif aux plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune d'Ambilly.

ARTICLE DG 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

A - Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- **R.111.2** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- **R.111.4.** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- **R.111.26.** : le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- **R.111.27** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B - Prévalent sur les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont en annexes du PLU.

- Les législations relatives aux installations classées, aux carrières, et aux gravières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.

- Le code du Patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Ces dispositions demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

Dans cette perspective, la procédure de consultation du service régional de l'archéologie (D.R.A.C. Rhône-Alpes) devra notamment être mise en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à l'intérieur de ces périmètres à sensibilité archéologique.

La procédure de consultation concerne les demandes d'autorisation d'urbanisme (autorisation d'aménager, permis de construire, permis de démolir, demande d'installation et travaux divers).

- La loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Les constructions exposées au bruit, au voisinage des voies bruyantes, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2015063-0007 du 4 Mars 2015 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur la Commune d'Ambilly.

- Le Règlement Sanitaire Départemental.

C - Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifié par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou des opérations d'aménagements, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs. Dans les ensembles pavillonnaires (opérations d'aménagements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE DG 3 : CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE ET REGLEMENTATION RELATIVE A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE ET A DECLARATION

Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire ériger une clôture sur tout ou partie d'un terrain doit, au préalable, déposer une déclaration auprès du service compétent, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

ARTICLE DG4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

A – Les zones urbaines (U) : R.151-18 du code de l'urbanisme

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

B – Les zones à urbaniser (AU) : R.151- 20 du code de l'urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune 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.

C – Les zones naturelles (N) : R.151-24 du code de l'urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

D – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende portée au plan de zonage et sont énumérés dans les annexes.

E – Les alignements commerciaux à préserver

Ils sont repérés au plan conformément à la légende et sont précisés au règlement (article 2).

F - Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique

Les éléments de paysage, 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, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont repérés au plan conformément à la légende et sont précisés au règlement.

Les végétaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Tout abattage, uniquement pour raison sanitaire, est soumis au dépôt d'une déclaration préalable qui doit être justifié par la production d'un état sanitaire rédigé par un spécialiste du végétal.

G – Les prescriptions d'alignements : L151-18 du Code de l'Urbanisme

Elles sont repérées sur le plan conformément à la légende.

ARTICLE DG 5 : ADAPTATIONS MINEURES

A - Selon l'article L.152-3 et suivants du Code de l'Urbanisme : "Les règles de servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes, ainsi que celles prévues aux articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme. Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone.

B - 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 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.

ARTICLE DG 6 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

D'après l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolî, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

De même, d'après l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, « *La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.* »

ARTICLE DG 7 -PERMIS DE DEMOLIR

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

ARTICLE DG 8 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain renforcé s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune. Un plan précisant les parcelles concernées est joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE DG 9 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Outre le présent règlement, les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant (pièce n°5 du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

ARTICLE DG 10 – REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par le risque d'inondation du Foron. Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI) a été approuvé. Le règlement du PPRNPI s'impose aux règles du PLU.

ARTICLE DG 11 – REGLES APPLICABLES AUX 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 DG 12 – DEFINITIONS

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. Ce segment de marché doit rester pérenne dans le temps (dispositifs Bail Réel Immobilier dédié au LOgement, Organisme de Foncier Solidaire-Bail Réel Solidaire, ...). L'objectif pour la commune est de soutenir le marché de l'accession pour permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire et d'aider les ménages à trouver des réponses adaptées à leurs budgets et à leurs besoins. Cette disposition participe plus globalement 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 à y rester ou à s'y installer.

Accès : 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.

Acrotère : L'acrotère est la ligne supérieure du relevé périphérique d'une toiture terrasse.

Alignement : L'alignement est la limite entre ce qui est ou qui sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain. L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale) sur demande adressée par le propriétaire ou son ayant-droit.

L'alignement peut également résulter d'une prescription matérialisée sur le plan de zonage au sens de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme.

Aménagement dans le volume existant : opération conçue à l'intérieur des murs existants. Les accès, escaliers, balcons non fermés peuvent être autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas des façades de plus d'1,20 m.

Aménagement d'ensemble : L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains constituant une zone. L'objectif est d'éviter l'existence de reliquats de terrains n'ayant pas donné lieu à une opération d'aménagement alors que telle était pourtant leur vocation.

Annexe : construction sur une même unité foncière et ayant une fonction accessoire du bâtiment principal (ex: abri de jardin, garage, piscine,...). Une annexe peut être accolée au bâtiment principal à condition qu'il n'y ait pas de communication interne directe entre l'annexe et le bâtiment principal.

Baie : Ouverture pratiquée dans un mur : arcade, porte, fenêtre, porte-fenêtre, etc., close ou non.

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

Changement de destination : la qualification de changement de destination s'apprécie au regard des articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

Coefficient de Biodiversité par Surface (ou Coefficient de Biotope par Surface) : Le Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier ou plus vaste d'un territoire.

Décrochement : partie d'une façade d'un mur située en retrait par rapport au reste de la construction.

Destinations des constructions :

Conformément au Code de l'Urbanisme, les destinations de constructions sont (article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016) :

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)

Les destinations se décomposent en sous-destinations dont la liste est fixée par décret. Le passage d'une destination ou d'une sous-destination à une autre constitue un changement de destination.

Egout de toiture : L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Sont comptabilisées les constructions ayant une hauteur supérieure ou égale à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.
La superficie des bassins des piscines ou autres pièces d'eau est comptabilisée dans l'emprise au sol. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espace vert sur dalle : Un espace vert sur dalle correspond à un espace vert disposant d'une hauteur de terre végétale suffisante sur un ouvrage enterré permettant sa végétalisation.

Essence indigène (ou essence locale) : Une essence indigène est une espèce végétale qui croît naturellement dans une zone ou un écosystème local. Cette espèce est soit originaire de la zone, soit s'y développe naturellement car adapté au climat local.

Habitat intermédiaire (forme urbaine) : L'habitat intermédiaire est une forme urbaine entre l'habitat collectif et l'habitat individuel qui répond à l'ensemble des critères suivants :
-accès individuel extérieur pour chaque logement (possibilité d'un escalier commun) ;
-espace extérieur privatif, pour chaque logement, égal au minimum au ¼ de la surface de plancher du logement (jardin ou terrasse) ;
-hauteur maximale de R+3 dont le R+3 est utilisé comme dernier niveau d'un duplex ou d'un triplex ;
-deux logements superposés au minimum ;
-des vis-à-vis limités, dans la mesure du possible ;
-des espaces collectifs de qualité.

Haie vive d'essences indigènes (ou haie vive d'essence locale) : Haie végétale qui répond à l'ensemble des critères suivants :

- composée au minimum de 5 essences indigènes différentes avec une préférence pour les fruitiers (au moins une essence) ;
- ne pas contenir plus de 30% de végétaux persistants ;
- les limites et hauteurs de plantations légales doivent être respectées. En cas d'espace réduit, la haie peut n'être constituée que d'un seul rang ;
- entretien régulier et respectueux (taille, période d'intervention adaptées, aucun produit phytosanitaire chimique, ...) ;
- ourlet herbacé au pied de la haie (facultatif).

Ilot : L'îlot se constitue d'un ou plusieurs bâtiments entourés par la voie publique. Un îlot peut aussi être non-construit et former une place. Les îlots ont différentes formes (carré/rectangulaire/triangulaire), plus ou moins régulières, et ont différentes dimensions.

Ligne d'implantation : Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

Marge de recul : La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement, qui définit un retrait d'implantation et qui se substitue au alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Mur végétalisé : Le mur végétalisé correspond à une façade d'un bâtiment permettant et développant une végétalisation verticale.

Niveau : Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

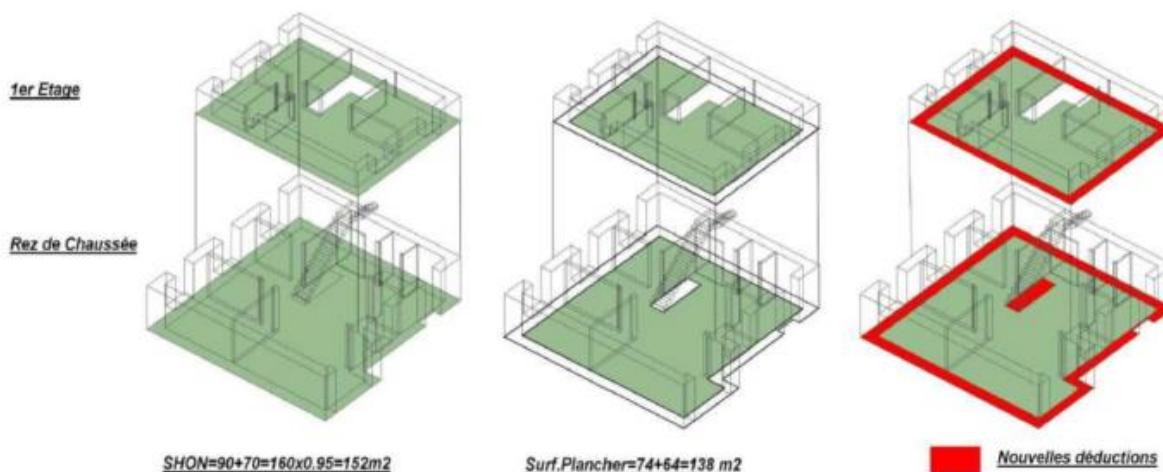
Pignon : Le pignon fait référence au mur latéral d'un bâtiment.

Pleine terre : Un espace est considéré comme de la pleine terre lorsqu'il n'existe aucun ouvrage, ni aucune construction en sous-sol, au sol et hors-sol.

Redent : Un redent est un mur qui présente un ou plusieurs décrochements sur tout ou partie de sa hauteur.

Retrait d'implantation : Le retrait obligatoire d'implantation délimite une zone non aedificandi à l'intérieur de laquelle aucune construction ne peut être implantée.

Surface de plancher : La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert calculées à partir du nu intérieur des murs. Ne comptent pas les vides et trémies des ascenseurs et escaliers, les combles non utilisables et les hauteurs sous plafond strictement inférieures à 1,80 mètres.



Surface semi-ouverte : Revêtement perméable pour l'air et l'eau, en pleine terre afin de permettre l'infiltration d'eau de pluie, avec éventuellement de la végétation (*exemple : dallage en bois, pavés enherbés, ...*).

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

Toiture terrasse (ou toit terrasse) : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction, close ou non, pouvant constituer par ces caractéristiques une surface de plancher, dont la pente de toit est inférieure à 8%.

Toiture terrasse végétalisée (ou toit terrasse végétalisé) : Couverture végétale pour les toits terrasses de tous types d'édifices. Le principe de la toiture terrasse végétalisée consiste à recouvrir d'un substrat

planté un toit plat ou à faible pente (inférieure à 3%). L'épaisseur du substrat, le type de végétation et le complexe végétal définissent le type de toiture terrasse végétalisée :

-type extensif : épaisseur du substrat d'au moins 20 cm avec une végétation rase à très basse formant un aspect tapissant ;

-type semi-extensif : épaisseur du substrat d'au moins 20 cm avec une végétation herbacée formant un aspect prairie ;

-type intensif : épaisseur de substrat supérieure à 30 cm avec une végétation herbacée et arbustive formant un aspect jardin.

Seule la partie végétalisée de la toiture terrasse peut être prise en compte dans le calcul du CBS.

CHAPITRE n°2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone U regroupe les zones Ut, Uc, Ui, Um, Uétoile et Uz.

Caractère de la zone Ut :

La zone Ut correspond au secteur urbanisable à densité minimale forte, avec une vocation à dominante d'habitations. Ce secteur se situe de part et d'autre d'un projet de transport en commun structurant, l'extension de la ligne de tramway depuis la frontière suisse, qui justifie la mise en œuvre de règles d'urbanisme spécifique.

Caractère de la zone Uc :

La zone Uc correspond au secteur urbanisable dense, avec une vocation à dominante d'habitations, permettant l'urbanisation de "dents creuses" dans un tissu urbain présentant à la fois du logement collectif et individuel.

Caractère de la zone Um :

La zone Um correspond au secteur de densité moyenne, à vocation dominante d'habitations, permettant le développement d'un habitat intermédiaire.

Caractère de la zone Ui :

La zone Ui correspond au secteur de faible densité, à vocation dominante d'habitations, permettant une densification maîtrisée des parties du territoire composées essentiellement d'habitats individuels.

Caractère de la zone Uétoile :

La zone Uétoile correspond au périmètre opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Etoile Annemasse – Genève créée le 12 novembre 2014. Le périmètre de la ZAC s'établit sur le territoire des communes d'Annemasse, Ambilly et Ville-la-Grand.

Caractère de la zone Uz :

La zone Uz correspond à l'espace d'activités à vocation ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et, notamment, les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plateformes des voies ferrées.

Caractère 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...

Dispositions applicables aux zones Ut

Caractère de la zone Ut : Extrait du rapport de présentation

En rappel du rapport de présentation, la zone Ut correspond au secteur urbanisable à densité minimale forte, avec une vocation à dominante d'habitations. Ce secteur se situe de part et d'autre d'un projet de transport en commun structurant, l'extension de la ligne de tramway depuis la frontière suisse, qui justifie la mise en œuvre de règles d'urbanisme spécifique.

La zone comprend un sous-secteur Utc pouvant accueillir de nouvelles constructions à destination commerciale et artisanale. Ce secteur correspond aux constructions de part et d'autre de la rue de Genève et de la rue des Négociants.

La zone Ut fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE Ut 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1- La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier.

2- Les changements de destination des commerces en rez-de-chaussée.

3- Les garages en rez-de-chaussée donnant sur la rue de Genève, la rue de la zone, la rue des Négociants qu'ils soient intégrés ou non dans un bâtiment, à l'exception des annexes à usage de garage rattachées aux constructions existantes antérieurement à l'approbation de la révision n°2 du PLU.

4- Les bâtiments à usage agricole ou forestier.

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

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

7- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou aux grands projets d'infrastructure de transport tels que le CEVA.

8- Les ouvertures de carrières

9- Les industries et entrepôts

10- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et les habitations légères de loisir.

11- La démolition des constructions identifiées sur le zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

12- Sur les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le développement de rez-de-chaussée autres que commerce, artisanat ou services de proximité, et le changement de destination des rez-de-chaussée des locaux existants affectés au commerce, à l'artisanat, aux services de proximité, vers une destination autre que commerciale, artisanale ou de services de proximité.

13- Les activités commerciales et l'artisanat, sauf dans les secteurs Utc, au sein desquels ils sont autorisés s'ils n'engendrent pas de gênes (sonore, pollution de l'air...) pour le voisinage.

14- Dans le secteur Utc, les locaux à destination d'habitation situés dans les rez-de-chaussée en front de la rue de Genève.

ARTICLE Ut 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

1- Dans le secteur Utc, les nouvelles constructions à destination commerciale et artisanale, ainsi que l'extension des activités commerciales et artisanales existantes dans l'ensemble de la zone sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine ;
- Que la surface de plancher totale de l'activité, après extension, n'excède pas 400 m²;
- 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 ;
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2- Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, de transports en commun, ...), à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

3- Concernant les commerces et artisanats existants hors zone Utc, seuls sont autorisés les extensions et la mise aux normes des locaux. Ces extensions ne devront pas excéder 25% de la surface de plancher avant extension.

4- En application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone Ut, les programmes de plus de 8 logements doivent comporter un minimum de 40 % de T3 d'une surface de plancher minimale de 65 m², 35 % de T4 et T5 d'une surface minimale de plancher respective de 80 m² et 95 m². Si l'application de ces pourcentages conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi par excès au nombre entier le plus proche.

5- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone Ut, les programmes de plus de 8 logements doivent comporter un minimum de 30% locatif social. Si l'application de ces pourcentages conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi par excès au nombre entier le plus proche.

Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination.

6- Dans les constructions à usage d'habitation, les logements quelle que soit leur superficie à condition d'être dotés d'une cave ou d'un cellier par logement.

ARTICLE Ut 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès et voie d'accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès (y compris descente de garage) sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Entre le sommet de la rampe d'accès au sous-sol et l'alignement, une plateforme avec une pente maximale de 2% permettant l'arrêt au moins d'un véhicule doit être aménagé.

Les groupes de garages ou parking de moins de 150 places sur un seul tènement ne doivent avoir qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé de manière à dégager au maximum l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

Les stationnements privés localisés directement le long des voiries publiques sont interdits sauf si ces places sont destinées au commerce, à un équipement public, aux constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme. Les stationnements doivent être intégrés au sein de la parcelle, qui ne doit disposer que d'un nombre accès minimum.

2. Voirie

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement sans que la largeur des plates-formes soit inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles devant desservir plus de 8 logements devront avoir une largeur minimale de :

- pour les voies publiques ou qui ont vocation à le devenir : 8 m minimum.
- pour les voies privées ou qui ont vocation à le demeurer : 5 m minimum.

Toutefois, les voies existantes ou à créer, privées ou publiques, appelées à desservir des opérations nouvelles de plus de 30 logements, doivent avoir une plate-forme de 8 m minimum.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. Cheminements modes doux :

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisées seront aménagés sur l'opération et organisés de nature à faciliter les accès au réseau modes doux (transports en commun, cheminements doux, ...), le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Ut 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau 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.

Tous forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarés en mairie, conformément L2224.9 du code général des collectivités territoriales.

2. Assainissement :

Eaux domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées en système séparatif par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite.

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 industrielles :

Les eaux industrielles sont tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique ou assimilée domestique.

Les eaux industrielles seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales. Le raccordement des eaux industrielles doit faire l'objet au préalable d'un arrêté d'autorisation de déversement établi par le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

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 approprié. Les conditions de raccordement des eaux pluviales au collecteur public sont définies par le gestionnaire de réseau dans le cadre du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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.

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. La mise en place de regards avec décantation pour les parkings et voiries extérieurs est obligatoire. Les caractéristiques de ces derniers seront fournies par le gestionnaire du réseau.

3. Réseaux secs :

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

Les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Ut 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ut 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique et les emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement et au prolongement de voies publiques (rue, chemin piéton, aire de stationnement).

6.1. Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (prescription d'alignement), doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

6.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1. sont autorisées lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit :

- d'annexes (abris de jardin, abri vélo, véranda, ...);
- d'un projet de construction qui intéresse une façade complète d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- d'aménagement en faveur des personnes à mobilité réduite.

6.3. Pour les terrains bordant le domaine ferroviaire, et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer pour les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 est de 2 mètres.

6.4. Les débords de toiture, les éléments de décor architecturaux, les balcons en surplomb de l'espace public sont interdits.

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

ARTICLE Ut 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A compter de l'alignement plus 3 mètres ou, si elle existe, de la marge de recul portée sur les documents graphiques, il convient de distinguer 2 bandes pour lesquelles les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives diffèrent, à savoir :

- une bande de 16 mètres,
- une bande au-delà de 16 mètres.

7.1. Dans la bande des 16 mètres :

En façade sur rue, sur une profondeur maximum de 16 m comptée à partir de l'alignement plus 3 mètres ou, si elle existe, de la marge de recul portée sur les documents graphiques, les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative lorsqu'une construction est édifiée dans le prolongement d'une construction principale contigüe existante ;
- soit à une distance minimum de 6 mètres des limites séparatives.

Dans le premier cas énumérés ci-dessus, lorsqu'une construction est édifiée dans le prolongement d'une construction contigüe existante (hors constructions annexes), et lorsque la profondeur de la construction contiguë existante est inférieure à 16 mètres, la partie de construction à édifier en façade arrière dépassant la profondeur de la construction contiguë existante devra respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative latérale.

Dans le deuxième cas énuméré ci-dessus, le pignon ou le retour de bâtiment à édifier devra être ouvert et traité architecturalement.

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. Dans la bande au-delà de la distance de 16 mètres :

Au-delà de la profondeur de 16 m comptée à partir de l'alignement plus 3 mètres ou, si elle existe, de la marge de recul portée sur les documents graphiques, les constructions ne peuvent s'implanter qu'à une distance minimum de 6 mètres des limites séparatives.

7.3. Des implantations autres que celles prévues dans l'ensemble des articles 7.1 et 7.2. sont autorisées pour :

- les rampes d'accès sous-sol, les constructions en sous-sol, les murs de soutènement, les annexes autres que garages (abris de jardins, abris vélo, véranda, ...), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées jusqu'en limites séparatives ;
- les piscines découvertes qui devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives ;
- les terrains compris dans une orientation d'aménagement dont l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principe correspondants.

ARTICLE Ut 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les constructions principales 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 demie-hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres ($D \geq H/2 \geq 6$ mètres).

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

ARTICLE Ut 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ut 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet d'acrotère des toitures terrasses ou l'égout de toiture (fond du chéneau) pour les toitures à pans, à son aplomb, hors éléments technique et structure légère (pergola, ...).

La hauteur maximale retenue est de 6 niveaux en plus du rez-de-chaussée, soit une hauteur maximale de 22,5 mètres.

Toutefois, cette hauteur maximale peut être portée à 9 niveaux en plus du rez-de-chaussée, soit une hauteur maximale de 31,5 mètres, s'il s'agit de la recomposition globale de tout ou partie d'un îlot où une étude d'urbanisme aura mis en évidence l'opportunité d'une telle hauteur.

Le cas échéant, les hauteurs des constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

10.2. Hauteur des rez-de-chaussée

La hauteur sous plafond des rez-de-chaussée peut être portée au maximum à 4 mètres pour les constructions neuves (*locaux d'activités tels que commerces et services, habitation surélevée pour limiter les vis-à-vis depuis l'espace public, ...*).

ARTICLE Ut 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment :

- de la composition des façades limitrophes,
- des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- de la volumétrie des toitures,
- de leur coloration.

2. Matériaux :

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.

3. Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture à pans, l'inclinaison de la pente doit être comprise entre 30 et 60 %.

Pour les équipements publics et installations publiques, la pente des toitures n'est pas limitée.

4. Façades et saillies :

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.

Doivent être recouverts tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc. Les enduits de façade auront une couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

Les écoulements d'eau provenant des balcons doivent être canalisés le long d'un mur de façade. Les barbacanes en saillie sont interdites.

5. Equipements techniques :

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.

Les locaux techniques d'ascenseurs doivent être implantés en retrait de tous les murs périphériques et ils ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre le gabarit enveloppe autorisé pour la toiture.

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

Les postes de transformation électriques à caractère privé devront être traités architecturalement de façon à s'intégrer à la construction à laquelle ils sont rattachés.

6. Annexes:

Les abris de jardin et garages en tôle sont interdits.

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

7. Clôtures:

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Les éléments de délimitation des propriétés constituées de haies vives d'essences indigènes sur voies et emprises publiques et/ou sur limite(s) séparative(s) sont à privilégier. Toutefois les clôtures artificielles restent autorisées dans les conditions décrites ci-dessous.

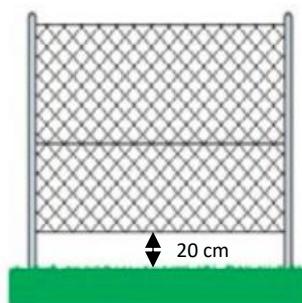
Clôtures sur voies et emprises publiques:

L'aspect des clôtures sur voies et emprises publiques revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement. Les clôtures artificielles sur voies et emprises publiques seront constituées d'un mur bahut de 0,50 mètre de hauteur surmonté d'éléments ajourés (grilles; claustres...) doublées, de manière privilégiée, d'une haie vive d'essences indigènes. Toutefois, pour les opérations de plus de 8 logements et sauf indication spéciale portée au plan de zonage (prescription d'alignement du bâtiment), les clôtures artificielles sur voies et emprises publiques devront obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences indigènes et, même en cas d'absence de clôtures artificielles sur voies et emprises publiques, toute opération de plus de 8 logements devra obligatoirement développer une haie vive d'essences indigènes sur voies ou emprises publiques. Cette haie vive sera continue, entrecoupée uniquement pour des nécessités techniques (bâtiment à l'alignement, voie et cheminement modes doux d'accès à l'opération, ...).

Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les simples grillages sont interdits en bordure des voies et emprises publiques. La réalisation d'ouverture(s) au pied des clôtures pour laisser passer la petite faune est obligatoire pour les clôtures artificielles situées en limites d'emprises publiques constituées d'espaces verts : Bords du Foron, Parc Jean Beauquis, Parc du Clos Babuty, jardins communaux, voie verte, parc de la paroisse Saint-Matthieu, parc de la Maison Carrée, parc au bout de l'impasse des Acacias et espace vert du chemin des Sources.

Clôtures sur limites séparatives:

Sur les limites séparatives, la réalisation d'ouverture(s) au pied des clôtures artificielles pour laisser passer la petite faune est obligatoire avec chaque parcelle voisine (hauteur minimum 20 cm).



Clôtures sur limite de fond de parcelle:

Sur la limite de fond de parcelle, ou sur au moins une limite séparative en lien avec des espaces verts voisins (jardin privatif, ...) si la limite de fond de parcelle n'existe pas, et pour les opérations de plus de 8 logements, les clôtures artificielles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences indigènes et, même en cas d'absence de clôtures artificielles sur la limite de fond de parcelle ou sur la limite séparative, toute opération de plus de 8 logements devra obligatoirement développer une haie vive d'essences indigènes sur fond de parcelle ou sur limite séparative en lien avec des espaces verts voisins. Cette haie vive sera continue, entrecoupé uniquement pour des nécessités techniques (construction sur limite séparative, voie et cheminement modes doux d'accès à l'opération, ...).

Toutefois, sur les voies ou emprises publiques et sur les limites séparatives, des clôtures pleines d'une hauteur maximum de 1,80 mètre 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.

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 publiques ou privées 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 Ut 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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.

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

Stationnement pour les automobiles :

Les divers aménagements doivent prévoir la réalisation de places de stationnement automobile par fraction de :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement maximum par tranche de 60 m² de surface de planchers
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 10m² de salle de restaurant
- Autre : le stationnement doit être adapté à l'opération envisagée

La totalité des places de stationnement automobile doit être aménagée en sous-sol, à l'exception des stationnements destinés aux visiteurs ainsi qu'à la clientèle commerciale et de service, qui peuvent être réalisés en surface. Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière de l'opération.

Chaque place de stationnement automobile devra être pré-équipée en matière de dispositif de recharge pour véhicules électriques à l'exception des stationnements destinés aux visiteurs ainsi qu'à la clientèle commerciale et de service qui doivent disposer au minimum d'une place équipée et réservée.

Les places de stationnement automobile fermées et aménagées en sous-sol, de type box, sont interdites.

Les places de stationnement automobile double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur, ne compte que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de places exigées pour une construction.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement automobile sont de 2,50 m de largeur et 5,00 m de longueur. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement automobile doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Stationnement pour les deux roues non motorisées :

Chaque construction à usage d'habitation devra comprendre au moins une place couverte, sécurisée et pouvant être cadenassée, par tranche entamée de 60m² de surface de plancher par logement.

Les opérations de bureaux et commerces devront comprendre au moins une place de stationnement deux-roues non motorisées couverte, sécurisée et pouvant être cadenassée, pour 40m² de surface de plancher créée.

Ces stationnements deux-roues non motorisées devront être situés en rez-de-chaussée des habitations, intégrés dans le corps du bâtiment principal et accessibles facilement de plain-pied depuis le domaine public.

Sauf impossibilité technique, pour les constructions à usage d'habitation situées en retrait de l'espace public, un emplacement extérieur de stationnement deux-roues non motorisées dédié aux visiteurs devra être implanté à proximité de chaque entrée, à raison d'un emplacement par tranche de 10 logements entamée. Ces places de stationnement extérieur doivent être équipées d'un abri couvert protégeant les cycles des précipitations, de supports de fixation et d'un dispositif d'éclairage.

La superficie minimale d'une place de stationnement deux-roues non motorisées est de 1,2 m² ou 0,8 m² en cas de double rack.

Stationnement pour les deux roues motorisées :

Chaque construction à usage d'habitation devra comprendre au moins une place en sous-sol par tranche de 10 logements entamée. Pour les opérations de bureaux et de commerces, le stationnement deux-roues motorisées doit être adapté aux besoins de l'opération.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement deux roues motorisées sont de 1,00 m de largeur et 2,00 m de longueur.

Les places de stationnement deux-roues motorisées et fermées, de type box, sont interdites.

Les places de stationnement deux-roues motorisées double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur, ne compte que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de places exigées pour une construction.

ARTICLE Ut 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres :

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.

Les marges de recullement non affectées devront être aménagées en espaces verts plantés. Les autres surfaces libres privilieront un revêtement perméable et un traitement en espaces verts plantés.

Pour les équipements publics, les espaces libres non affectés devront être traités en espaces verts plantés.

13.2. Plantations-espaces verts :

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre de haute tige par tranche entamée de 4 emplacements de stationnement en aérien et être situé à 2 mètres au maximum de l'aire de stationnement. Les aires de stationnement doivent être entourées de haies vives d'essences locales ou de plantes arbustives.

A minima, un arbre de haute tige ou un arbre en cépée sera planté par tranche entamée de 50 m² d'espace vert en pleine terre. Les essences caduques locales seront privilégiées.

Les arbres de haute tige et les arbres en cépées devront obligatoirement disposer des caractéristiques suivantes :

	Arbre de haute tige	Arbre en cépée
Circonférence mini-maxi (cm)	14-30	300-350
Haute sous tige mini (m)	2,30	-

13.3. Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS)

Chaque opération, à l'exception des constructions et installations publiques, doit respecter un Coefficient de Biodiversité par Surface minimal de 0,2 incluant au moins 5% de la superficie totale de l'opération en espace vert de pleine terre.

Le calcul du Coefficient de Biodiversité par Surface s'obtient en additionnant les superficies existantes ou projetées de l'opération affectées des coefficients pondérateurs ci-dessous, divisées par la superficie totale de l'opération (St) :

Espace vert en pleine terre (EVpt) : **coefficient 1**

Espace vert sur dalle d'une profondeur minimale supérieure à 1 mètre (EVd1) : **coefficient 0,8**

Espace vert sur dalle d'une profondeur comprise entre 50 cm et 1 m (EVd0,5) : **coefficient 0,5**

Toiture végétalisée intensive (TVi) : **coefficient 0,7**

Toiture végétalisée semi-intensive (TVsi) : **coefficient 0,5**

Toiture végétalisée extensive (TVe) : **coefficient 0,3**

Façade végétalisée (jusqu'à une hauteur de 10 m) (FV) : **coefficient 0,2**
 Surface semi-ouverte (SO) : **coefficient 0,4**

$$\text{CBS} = \\ (\text{EVpt} + \text{EVd1} * 0,8 + \text{EVd0,5} * 0,5 + \text{TVi} * 0,7 + \text{TVsi} * 0,5 + \text{TVe} * 0,3 + \\ \text{FV} * 0,2 + \text{SO} * 0,4) / \text{St}$$

ARTICLE Ut 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE Ut 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux et d'hôtels, doit renforcer de 20% minimum les normes de performance énergétique de la RT 2012 (CEP ≤ CEP max -20%), sauf impossibilité technique ou contrainte en matière de protection du patrimoine.

Pour les constructions à usage d'habitation et d'hôtels, ces performances doivent être atteintes sans production d'énergie renouvelable sur site. Cependant, l'installation de systèmes de récupération de chaleur passifs pour l'eau chaude sanitaire est encouragée.

Toute construction neuve, à usage de bureaux, supérieure à 1 000 m² de surface de plancher, doit 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 froid) doivent être mises en place.

Pour les besoins de chaleur, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables doit être mise en place.

ARTICLE Ut 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les antennes paraboliques seront intégrées à la construction par tous moyens adaptés. Dans les opérations collectives les paraboles seront tant que possible collectives.

Cette disposition concerne notamment l'implantation des antennes soumises à un recul par rapport aux bords de la toiture et des balcons. De plus, est instituée l'obligation de peindre les antennes afin de limiter leur impact visuel.

Ainsi, les dispositifs en façade seront peints dans la même teinte que la construction. En toiture, les dispositifs seront de teinte foncée, le plus souvent grise.

Dispositions applicables aux zones Uc

Caractère de la zone Uc : Extrait du rapport de présentation

En rappel du rapport de présentation, la zone Uc correspond au secteur urbanisable dense, avec une vocation à dominante d'habitations, permettant l'urbanisation de "dents creuses" dans un tissu urbain présentant à la fois du logement collectif et individuel.

La zone comprend un sous-secteur Ucc pouvant accueillir de nouvelles constructions à destination commerciale et artisanale. Ce secteur correspond aux constructions de part et d'autre de la rue des Négociants et de la place de la Martinière.

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1- La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier.

2- Les commerces, à l'exception des activités et des conditions décrites au sein de l'article Uc 2.

3- Les bâtiments à usage agricole ou forestier.

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

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

6- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou aux grands projets d'infrastructure de transport tels que le CEVA.

7- Les ouvertures de carrières

8- Les industries et entrepôts

9- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et les habitations légères de loisir.

10- Les activités commerciales et l'artisanat sont interdits, sauf dans les secteurs Ucc, au sein desquels ils sont autorisés s'ils n'engendrent pas de gênes (sonore, pollution de l'air...) pour le voisinage.

11- Dans le secteur Ucc, les locaux à destination d'habitation situés dans les rez-de- chaussées en front de la rue.

12- La démolition des constructions identifiées sur le zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

13- Le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, à l'artisanat, aux services de proximité, vers une destination autre que commerciale, artisanale ou de services de proximité situés au rez-de-chaussée des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

1- Dans le secteur Ucc, les nouvelles constructions à usage commercial et artisanal, ainsi que l'extension des activités commerciales et artisanales existantes dans l'ensemble de la zone sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine ;
- Que la surface de plancher totale, après extension, de l'activité n'excède pas 400 m²;
- 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 ;
- Que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2- Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, de transports en commun ...), à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

3- Concernant les commerces et artisanats existants hors zone Ucc, seuls sont autorisés les extensions et la mise aux normes des locaux. Ces extensions ne devront pas excéder 25% de la surface de plancher avant extension.

4- En application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone Uc, les programmes de plus de 8 logements doivent comporter un minimum de 40 % de T3 d'une surface de plancher minimale de 65 m², 35 % de T4 et T5 d'une surface minimale de plancher respective de 80 m² et 95 m². Si l'application de ces pourcentages conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi par excès au nombre entier le plus proche.

5- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone Uc, les programmes de plus de 8 logements doivent comporter un minimum de 30% locatif social. Si l'application de ces pourcentages conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi par excès au nombre entier le plus proche.

Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination.

6- En application de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme, les secteurs identifiés au plan de zonage devront proposer des programmes de logements tels que définit dans la désignation de l'emplacement réservé.

7- Les végétaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Tout abattage, uniquement pour raison sanitaire, est soumis au dépôt d'une déclaration préalable qui doit être justifié par la production d'un état sanitaire rédigé par un spécialiste du végétal.

8- Dans les constructions à usage d'habitation, les logements quelle que soit leur superficie à condition d'être dotés d'une cave ou d'un cellier par logement.

ARTICLE Uc 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès et voie d'accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès (y compris descente de garage) sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Entre le sommet de la rampe d'accès au sous-sol et l'alignement, une plateforme avec une pente maximale de 2% permettant l'arrêt au moins d'un véhicule doit être aménagée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les groupes de garages ou parking de moins de 150 places sur un seul tènement ne doivent avoir qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé de manière à dégager au maximum l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

Les stationnements privés localisés directement le long des voiries publiques sont interdits sauf si ces places sont destinées au commerce, à un équipement public, aux constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme. Les stationnements doivent être intégrés au sein de la parcelle, qui ne doit disposer que d'un nombre accès minimum.

2. Voirie

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement sans que la largeur des plates-formes soit inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles devant desservir plus de 8 logements devront avoir une largeur minimale de :

- pour les voies publiques ou qui ont vocation à le devenir : 8 m minimum.
- pour les voies privées ou qui ont vocation à le demeurer : 5 m minimum.

Toutefois, les voies existantes ou à créer, privées ou publiques, appelées à desservir des opérations nouvelles de plus de 30 logements, doivent avoir une plate-forme de 8 m minimum.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. Cheminements modes doux :

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisées seront aménagés sur l'opération et organisés de nature à faciliter les accès au réseau modes doux (transports en commun, cheminements doux, ...), le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau 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.

Tous forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarés en mairie, conformément L.2224.9 du code général des collectivités territoriales.

2. Assainissement :

Eaux domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées en système séparatif par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite.

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 industrielles :

Les eaux industrielles sont tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique ou assimilée domestique.

Les eaux industrielles seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Le raccordement des eaux industrielles doit faire l'objet au préalable d'un arrêté d'autorisation de déversement établi par le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

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 approprié.

Les conditions de raccordement des eaux pluviales au collecteur public sont définies par le gestionnaire de réseau dans le cadre du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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.

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.

La mise en place de regards avec décantation pour les parkings et voiries extérieurs est obligatoire.

Les caractéristiques de ces derniers seront fournies par le gestionnaire du réseau.

3. Réseaux secs :

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

Les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Uc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique et les emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement et au prolongement de voies publiques (rue, chemin piéton, aire de stationnement).

Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (prescription d'alignement), doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les constructions réalisées en sous-sol ainsi que les murs de soutènement devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite et aux constructions et installations publiques.

Les débords de toiture, les éléments de décor architecturaux et les balcons en surplomb de l'espace public sont interdits.

Pour les terrains bordant le domaine ferroviaire, et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer pour les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 est de 2 mètres.

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

ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera exigé une distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la demie hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 6 mètres ($D \geq H/2 \geq 6$ m).

L'implantation jusqu'en limites séparatives peut être autorisée :

- lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment voisin, dans ce cas, la construction ne peut pas le dépasser ;
- pour les constructions annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres et à la condition que la longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements ou de constructions publiques.

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

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

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

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principes correspondants, lorsqu'ils en existent.

ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions principales non contigües, implantées sur une même propriété (ou sur plusieurs terrains, d'un seul tenant) doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus grande des deux constructions et jamais être inférieure à 6 mètres.

Les constructions annexes peuvent être accolées au bâtiment principal à condition qu'elles ne dépassent pas 3 mètres de hauteur à la sablière ou à l'acrotière.

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

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 45 % de la superficie de la parcelle (CES = 0,45).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques dans l'ensemble de la zone.

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

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet d'acrotère des toitures terrasses ou l'égout de toiture (fond du chéneau) pour les toitures à pans, à son aplomb, hors éléments technique et structure légère (pergola, ...).

Les éléments techniques tels que cheminées, acrotères, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, dispositifs d'éclairage des combles, ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant au regard des dispositions de l'article Uc 11.

10.2. La hauteur maximale retenue est de 5 niveaux en plus du rez-de-chaussée, soit une hauteur maximale de 19,5 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics d'infrastructure et les bâtiments publics.

10.3. Les règles énoncées à l'article Uc 10.2. ne s'appliquent pas à la rue des Jardins où un plan d'épannelage a été établi. Dans ce cas, la hauteur des constructions devra respecter celle indiquée au plan d'épannelage correspondant (pièce 3.2 du dossier de PLU).

10.4. Hauteur des rez-de-chaussée

La hauteur sous plafond des rez-de-chaussée peut être portée au maximum à 4 mètres pour les constructions neuves (*locaux d'activités tels que commerces et services, habitation surélevée pour limiter les vis-à-vis depuis l'espace public, ...*).

ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment :

- de la composition des façades limitrophes,
- des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- de la volumétrie des toitures,
- de leur coloration.

Concernant les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il est exigé que les caractéristiques architecturales de ceux-ci soient scrupuleusement préservées, voire mises en valeur, dans le cadre de projet d'extension et de restauration.

2. Matériaux :

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.

3. Toitures :

Les toiture-terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture à pans, l'inclinaison de la pente doit être comprise entre 30 et 60 %.

Pour les équipements publics et installations publiques la pente des toitures n'est pas limitée.

4. Façades et saillies :

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.

Doivent être recouverts tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc. Les enduits de façade auront une couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

Les écoulements d'eau provenant des balcons doivent être canalisés le long d'un mur de façade.

Les barbacanes en saillie sont interdites.

5. Equipements techniques :

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.

Les locaux techniques d'ascenseurs doivent être implantés en retrait de tous les murs périphériques et ils ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre le gabarit enveloppe autorisé pour la toiture.

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

Les postes de transformation électriques à caractère privé devront être traités architecturalement de façon à s'intégrer à la construction à laquelle ils sont rattachés.

6. Annexes :

Les abris de jardin et garages en tôle sont interdits.

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

7. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Les éléments de délimitation des propriétés constituées de haies vives d'essences indigènes sur voies et emprises publiques et/ou sur limite(s) séparative(s) sont à privilégier. Toutefois les clôtures artificielles restent autorisées dans les conditions décrites ci-dessous.

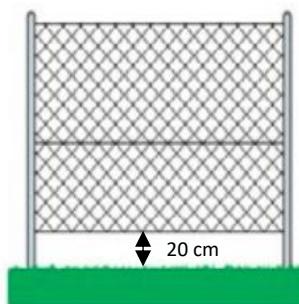
Clôtures sur voies et emprises publiques:

L'aspect des clôtures sur voies et emprises publiques revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement. Les clôtures artificielles sur voies et emprises publiques seront constituées d'un mur bahut de 0,50 mètre de hauteur surmonté d'éléments ajourés (grilles; claustres...) doublées, de manière privilégiée, d'une haie vive d'essences indigènes. Toutefois, pour les opérations de plus de 8 logements et sauf indication spéciale portée au plan de zonage (prescription d'alignement du bâtiment), les clôtures artificielles sur voies et emprises publiques devront obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences indigènes et, même en cas d'absence de clôtures artificielles sur voies et emprises publiques, toute opération de plus de 8 logements devra obligatoirement développer une haie vive d'essences indigènes sur voies ou emprises publiques. Cette haie vive sera continue, entrecoupé uniquement pour des nécessités techniques (bâtiment à l'alignement, voie et cheminement modes doux d'accès à l'opération, ...).

Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les simples grillages sont interdits en bordure des voies et emprises publiques. La réalisation d'ouverture(s) au pied des clôtures pour laisser passer la petite faune est obligatoire aux clôtures artificielles situées en limites d'emprises publiques constituées d'espaces verts : Bords du Foron, Parc Jean Beauquis, Parc du Clos Babuty, jardins communaux, voie verte, parc de la paroisse Saint-Matthieu, parc de la Maison Carrée, parc au bout de l'impasse des Acacias et espace vert du chemin des Sources.

Clôtures sur limites séparatives :

Sur les limites séparatives, la réalisation d'ouverture(s) au pied des clôtures artificielles pour laisser passer la petite faune est obligatoire avec chaque parcelle voisine (hauteur minimum 20 cm).



Clôtures sur limite de fond de parcelle :

Sur la limite de fond de parcelle, ou sur au moins une limite séparative en lien avec des espaces verts voisins (jardin privatif, ...) si la limite de fond de parcelle n'existe pas, et pour les opérations de plus de 8 logements, les clôtures artificielles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences indigènes et, même en cas d'absence de clôtures artificielles sur la limite de fond de parcelle ou sur la limite séparative, toute opération de plus de 8 logements devra obligatoirement développer une haie vive d'essences indigènes sur fond de parcelle ou sur limite séparative en lien avec des espaces verts voisins. Cette haie vive sera continue, entrecoupée uniquement pour des nécessités techniques (construction sur limite séparative, voie et cheminement modes doux d'accès à l'opération, ...).

Toutefois, sur les voies ou emprises publiques et sur les limites séparatives, des clôtures pleines d'une hauteur maximum de 1,80 mètre 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.

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 publiques ou

privées 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 Uc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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.

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

Stationnement pour les automobiles :

Les divers aménagements doivent prévoir la réalisation de places de stationnement automobile par fraction de :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher entamé avec un maximum de 1,5 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement maximum par tranche de 40 m² de surface de planchers
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 10m² de salle de restaurant
- Autre : le stationnement doit être adapté à l'opération envisagée

La totalité des places de stationnement automobile doit être aménagée en sous-sol, à l'exception des stationnements destinés aux visiteurs ainsi qu'à la clientèle commerciale et de service, qui peuvent être réalisés en surface. Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière de l'opération.

Chaque place de stationnement automobile devra être pré-équipée en matière de dispositif de recharge pour véhicules électriques à l'exception des stationnements destinés aux visiteurs ainsi qu'à la clientèle commerciale et de service qui doivent disposer au minimum d'une place équipée et réservée.

Les places de stationnement automobile fermées et aménagées en sous-sol, de type box, sont interdites.

Les places de stationnement automobile double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur, ne compte que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de places exigées pour une construction.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement automobile sont de 2,50 m de largeur et 5,00 m de longueur. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement automobile doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Stationnement pour les deux roues non motorisées :

Chaque construction à usage d'habitation devra comprendre au moins une place couverte, sécurisée et pouvant être cadenassée, par tranche entamée de 60m² de surface de plancher par logement.

Les opérations de bureaux et commerces devront comprendre au moins une place de stationnement deux-roues non motorisées couverte, sécurisée et pouvant être cadenassée, pour 40m² de surface de plancher créée.

Ces stationnements deux-roues non motorisées devront être situés en rez-de-chaussée des habitations, intégrés dans le corps du bâtiment principal et accessibles facilement de plain-pied depuis le domaine public.

Sauf impossibilité technique, pour les constructions à usage d'habitation situées en retrait de l'espace public, un emplacement extérieur de stationnement deux-roues non motorisées dédié aux visiteurs devra être implanté à proximité de chaque entrée, à raison d'un emplacement par tranche de 10 logements entamée. Ces places de stationnement extérieur doivent être équipées d'un abri couvert protégeant les cycles des précipitations, de supports de fixation et d'un dispositif d'éclairage.

La superficie minimale d'une place de stationnement deux-roues non motorisés est de 1,2 m² ou 0,8 m² en cas de double rack.

Stationnement pour les deux roues motorisées :

Chaque construction à usage d'habitation devra comprendre au moins une place en sous-sol par tranche de 10 logements entamée. Pour les opérations de bureaux et de commerces, le stationnement deux-roues motorisées doit être adapté aux besoins de l'opération.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement deux roues motorisées sont de 1,00 m de largeur et 2,00 m de longueur.

Les places de stationnement deux-roues motorisées et fermées, de type box, sont interdites.

Les places de stationnement deux-roues motorisées double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur, ne compte que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de places exigées pour une construction.

ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres :

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.

Les marges de recullement non affectées devront être aménagées en espaces verts plantés. Les autres surfaces libres privilieront un revêtement perméable et un traitement en espaces verts plantés.

Pour les équipements publics, les espaces libres non affectés devront être traités en espaces verts plantés.

13.2. Plantations-espaces verts :

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre de haute tige par tranche entamée de 4 emplacements de stationnement en aérien et être situé à 2 mètres au maximum de l'aire de stationnement. Les aires de stationnement doivent être entourées de haies vives d'essences locales ou de plantes arbustives.

A minima, un arbre de haute tige ou un arbre en cépée sera planté par tranche entamée de 50 m² d'espace vert en pleine terre. Les essences caduques locales seront privilégiées et notamment les chênes.

Les arbres de haute tige et les arbres en cépées devront obligatoirement disposer des caractéristiques suivantes :

	Arbre de haute tige	Arbre en cépée
Circonférence mini-maxi (cm)	14-30	300-350
Haute sous tige mini (m)	2,30	-

Les dalles des toiture-terrasses des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés, ainsi que celles des constructions réalisées en rez-de-chaussée seront traités en terrasses végétalisées et plantées de façon à limiter leur impact visuel.

13.3. Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS)

Chaque opération, à l'exception des constructions et installations publiques, doit respecter un Coefficient de Biodiversité par Surface minimal de 0,4 incluant au moins 30% de la superficie totale de l'opération en espace vert de pleine terre d'un seul tenant.

Le calcul du Coefficient de Biodiversité par Surface s'obtient en additionnant les superficies existantes ou projetées de l'opération affectées des coefficients pondérateurs ci-dessous, divisées par la superficie totale de l'opération (St) :

Espace vert en pleine terre (EVpt) : **coefficient 1**

Espace vert sur dalle d'une profondeur minimale supérieure à 1 mètre (EVd1) : **coefficient 0,8**

Espace vert sur dalle d'une profondeur comprise entre 50 cm et 1 m (EVd0,5) : **coefficient 0,5**

Toiture végétalisée intensive (TVi) : **coefficient 0,7**

Toiture végétalisée semi-intensive (TVsi) : **coefficient 0,5**

Toiture végétalisée extensive (TVE) : **coefficient 0,3**

Façade végétalisée (jusqu'à une hauteur de 10 m) (FV) : **coefficient 0,2**

Surface semi-ouverte (SO) : **coefficient 0,4**

$$\text{CBS} = \frac{(\text{EVpt} + \text{EVd1} * 0,8 + \text{EVd0,5} * 0,5 + \text{TVi} * 0,7 + \text{TVsi} * 0,5 + \text{TVe} * 0,3 + \text{FV} * 0,2 + \text{SO} * 0,4)}{\text{St}}$$

ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE Uc 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux et d'hôtels, doit renforcer de 20% minimum les normes de performance énergétique de la RT 2012 ($\text{CEP} \leq \text{CEP max} -20\%$), sauf impossibilité technique ou contrainte en matière de protection du patrimoine.

Pour les constructions à usage d'habitation et d'hôtels, ces performances doivent être atteintes sans production d'énergie renouvelable sur site. Cependant, l'installation de systèmes de récupération de chaleur passifs pour l'eau chaude sanitaire est encouragée.

Toute construction neuve, à usage de bureaux, supérieure à 1 000 m² de surface de plancher, doit 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 froid) doivent être mises en place.

Pour les besoins de chaleur, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables doit être mise en place.

ARTICLE Uc 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les antennes paraboliques seront intégrées à la construction par tous moyens adaptés. Dans les opérations collectives les paraboles seront tant que possible collective.

Cette disposition concerne notamment l'implantation des antennes soumises à un recul par rapport aux bords de la toiture et des balcons. De plus, est instituée l'obligation de peindre les antennes afin de limiter leur impact visuel.

Ainsi, les dispositifs en façade seront peints dans la même teinte que la construction. En toiture, les dispositifs seront de teinte foncée, le plus souvent grise.

Dispositions applicables aux zones Um

Caractère de la zone Um : Extrait du rapport de présentation

En rappel du rapport de présentation, la zone Um correspond au secteur de densité moyenne, à vocation dominante d'habitations, permettant le développement d'un habitat intermédiaire.

ARTICLE Um 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1- La création d'activités soumises à autorisation, et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier.
- 2- Les bâtiments à usage agricole ou forestier.
- 3- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein-air dans l'attente de leur commercialisation.
- 4- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- 5- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou aux grands projets d'infrastructure de transport.
- 6- Les ouvertures de carrières.
- 7- Les industries et entrepôts.
- 8- Les activités commerciales et l'artisanat.
- 9- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravane, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et les habitations légères de loisir.
- 10- La démolition des constructions identifiées sur le zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Um 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 1- Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, de transports en commun, ...), à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

2- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone Um, les programmes de plus de 8 logements doivent comporter un minimum de 30% locatif social. Si l'application de ces pourcentages conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi par excès au nombre entier le plus proche.

Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination.

3- Concernant les bâtiments identifiés sur le zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont admis sous conditions :

- l'aménagement dans le volume bâti existant sans limitation de surface et l'extension dans la limite de 45 m² de surface de plancher par construction non renouvelable,
- la construction d'annexes à l'habitation, sur le même îlot de propriété, à condition qu'elles présentent une cohérence architecturale avec le bâti principal existant ou une bonne intégration paysagère dans le parc,
- les travaux et aménagements, y compris les accès sous réserve qu'ils participent à l'entretien du domaine et ne portent pas atteinte à la préservation de l'intégrité paysagère du parc.

4- Les végétaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Tout abattage, uniquement pour raison sanitaire, est soumis au dépôt d'une déclaration préalable qui doit être justifié par la production d'un état sanitaire rédigé par un spécialiste du végétal.

5- En application de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme, les secteurs identifiés au plan de zonage devront proposer des programmes de logements tels que définit dans la désignation de l'emplacement réservé.

6- Dans les constructions à usage d'habitation, les logements quelle que soit leur superficie à condition d'être dotés d'une cave ou d'un cellier par logement.

ARTICLE Um 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès et voie d'accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès (y compris descente de garage) sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Entre le sommet de la rampe d'accès au sous-sol et l'alignement, une plateforme avec une pente maximale de 2% permettant l'arrêt au moins d'un véhicule doit être aménagée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les groupes de garages ou parking de moins de 150 places sur un seul tènement ne doivent avoir qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé de manière à dégager au maximum l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

Les stationnements privés localisés directement le long des voiries publiques sont interdits sauf si ces places sont destinées à un équipement public et aux constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme. Les stationnements doivent être intégrés au sein de la parcelle, qui ne doit disposer que d'un seul accès.

2. Voirie

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement sans que la largeur des plates-formes soit inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles devant desservir plus de 8 logements devront avoir une largeur minimale de :

- pour les voies publiques ou qui ont vocation à le devenir : 8 m minimum.
- pour les voies privées ou qui ont vocation à le demeurer : 5 m minimum.

Toutefois, les voies existantes ou à créer, privées ou publiques, appelées à desservir des opérations nouvelles de plus de 30 logements, doivent avoir une plate-forme de 8 m minimum.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. Cheminements modes doux :

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisées seront aménagés sur l'opération et organisés de nature à faciliter les accès au réseau modes doux (transports en commun, cheminements doux, ...), le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Um 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau 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.

Tous forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarés en mairie, conformément L.2224.9 du code général des collectivités territoriales.

2. Assainissement :

Eaux domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées en système séparatif par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite.

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 pluviales :

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 approprié.

Les conditions de raccordement des eaux pluviales au collecteur public sont définies par le gestionnaire de réseau dans le cadre du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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.

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.

La mise en place de regards avec décantation pour les parkings et voiries extérieures est obligatoire.

Les caractéristiques de ces derniers seront fournies par le gestionnaire du réseau.

3. Réseaux secs :

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

Les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Um 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Um 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique et les emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement et au prolongement de voies publiques (rue, chemin piéton, aire de stationnement).

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les constructions réalisées en sous-sol ainsi que les murs de soutènement devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite et aux constructions et installations publiques.

Les débords de toiture, les éléments de décor architecturaux, les balcons en surplomb de l'espace public sont interdits.

ARTICLE Um 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation jusqu'en limites séparatives est autorisée :

- Lorsqu'il s'agit de la construction simultanée de bâtiments d'habitation jumelés ou groupés.
- Lors de la réalisation d'un logement seul, afin de permettre son implantation en mitoyenneté de l'habitat voisin existant,
- Pour les constructions annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres et à la condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements ou de constructions publiques.

Dans tous les autres cas, il sera exigé une distance comptée horizontalement entre tout point d'une 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 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

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

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

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

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principes correspondants, lorsqu'ils existent.

ARTICLE Um 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions principales non contigües, implantées sur une même propriété (ou sur plusieurs terrains, d'un seul tenant) doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus grande des deux constructions et jamais être inférieure à 6 mètres.

Les constructions annexes peuvent être accolées au bâtiment principal à condition qu'elles ne dépassent pas 3 mètres de hauteur à la sablière ou à l'acrotère.

ARTICLE Um 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 55% de la superficie de la parcelle (CES = 0,55).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE Um 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet d'acrotère des toitures terrasses ou l'égout de toiture (fond du chéneau) pour les toitures à pans, à son aplomb, hors éléments technique.

La hauteur maximale retenue est de 3 niveaux en plus du rez-de-chaussée, soit une hauteur maximale de 12,5 mètres.

10.2. Hauteur des rez-de-chaussée

La hauteur sous plafond des rez-de-chaussée peut être portée au maximum à 3,5 mètres pour les constructions neuves (*habitation surélevée pour limiter les vis-à-vis depuis l'espace public, ...*).

ARTICLE Um 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence des constructions jumelées qui la jouxte, notamment :

- de la volumétrie des toitures,
- de leur coloration.

Concernant les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il est exigé que les caractéristiques architecturales de ceux-ci soient scrupuleusement préservées, voire mises en valeur, dans le cadre de projet d'extension et de restauration.

2. Matériaux :

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.

3. Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas d'une toiture à pans, l'inclinaison de la pente doit être comprise entre 30 et 60 %. Pour les équipements publics et installations publiques la pente des toitures n'est pas limitée.

4. Façades et saillies :

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.

Doivent être recouverts tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc. Les enduits de façade auront une couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

Les écoulements d'eau provenant des balcons doivent être canalisés le long d'un mur de façade. Les barbacanes en saillie sont interdites.

5. Equipements techniques :

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.

Les locaux techniques d'ascenseurs doivent être implantés en retrait de tous les murs périphériques et ils ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre le gabarit enveloppe autorisé pour la toiture.

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

Les postes de transformation électriques à caractère privé devront être traités architecturalement de façon à s'intégrer à la construction à laquelle ils sont rattachés.

6. Annexes:

Les abris de jardin et garages en tôle sont interdits.

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

7. Clôtures:

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Les éléments de délimitation des propriétés constituées de haies vives d'essences indigènes sur voies et emprises publiques et/ou sur limite(s) séparative(s) sont à privilégier. Toutefois les clôtures artificielles restent autorisées dans les conditions décrites ci-dessous.

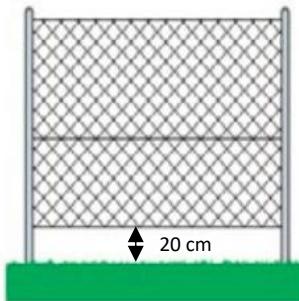
Clôtures sur voies et emprises publiques:

L'aspect des clôtures sur voies et emprises publiques revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement. Les clôtures artificielles sur voies et emprises publiques seront constituées d'un mur bahut de 0,50 mètre de hauteur surmonté d'éléments ajourés (grilles; claustres...) doublées, de manière privilégiée, d'une haie vive d'essences indigènes. Toutefois, pour les opérations de plus de 8 logements et sauf indication spéciale portée au plan de zonage (prescription d'alignement du bâtiment), les clôtures artificielles sur voies et emprises publiques devront obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences indigènes et, même en cas d'absence de clôtures artificielles sur voies et emprises publiques, toute opération de plus de 8 logements devra obligatoirement développer une haie vive d'essences indigènes sur voies ou emprises publiques. Cette haie vive sera continue, entrecoupé uniquement pour des nécessités techniques (bâtiment à l'alignement, voie et cheminement modes doux d'accès à l'opération, ...).

Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les simples grillages sont interdits en bordure des voies et emprises publiques. La réalisation d'ouverture(s) au pied des clôtures pour laisser passer la petite faune est obligatoire aux clôtures artificielles situées en limites d'emprises publiques constituées d'espaces verts : Bords du Foron, Parc Jean Beauquis, Parc du Clos Babuty, jardins communaux, voie verte, parc de la paroisse Saint-Matthieu, parc de la Maison Carrée, parc au bout de l'impasse des Acacias et espace vert du chemin des Sources.

Clôtures sur limites séparatives:

Sur les limites séparatives, la réalisation d'ouverture(s) au pied des clôtures artificielles pour laisser passer la petite faune est obligatoire avec chaque parcelle voisine (hauteur minimum 20 cm).



Clôtures sur limite de fond de parcelle:

Sur la limite de fond de parcelle, ou sur au moins une limite séparative en lien avec des espaces verts voisins (jardin privatif, ...) si la limite de fond de parcelle n'existe pas, et pour les opérations de plus de 8 logements, les clôtures artificielles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences indigènes et, même en cas d'absence de clôtures artificielles sur la limite de fond de parcelle ou sur la limite séparative, toute opération de plus de 8 logements devra obligatoirement développer une haie vive d'essences indigènes sur fond de parcelle ou sur limite séparative en lien avec des espaces verts voisins. Cette haie vive sera continue, entrecoupée uniquement pour des nécessités techniques (construction sur limite séparative, voie et cheminement modes doux d'accès à l'opération, ...).

Toutefois, sur les voies ou emprises publiques et sur les limites séparatives, des clôtures pleines d'une hauteur maximum de 1,80 mètre 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.

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 publiques ou privées 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 Um 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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.

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

Stationnement pour les automobiles :

Les divers aménagements doivent prévoir la réalisation de places de stationnement automobile par fraction de :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher entamé avec un maximum de 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement maximum par tranche de 40 m² de surface de planchers
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 10m² de salle de restaurant
- Autre : le stationnement doit être adapté à l'opération envisagée

Au moins 50% des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol. Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière de l'opération.

Chaque place de stationnement automobile devra être pré-équipée en matière de dispositif de recharge pour véhicules électriques à l'exception des stationnements destinés aux visiteurs ainsi qu'à la clientèle commerciale et de service qui doivent disposer au minimum d'une place équipée et réservée.

Les places de stationnement automobile fermées et aménagées en sous-sol, de type box, sont interdites.

Les places de stationnement automobile double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur, ne compte que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de places exigées pour une construction.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement automobile sont de 2,50 m de largeur et 5,00 m de longueur. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement automobile doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Stationnement pour les deux roues non motorisées :

Chaque construction à usage d'habitation devra comprendre au moins une place couverte, sécurisée et pouvant être cadenassée, par tranche entamé de 60m² de surface de plancher par logement.

Les opérations de bureaux et commerces devront comprendre au moins une place de stationnement deux-roues non motorisées couverte, sécurisée et pouvant être cadenassée, pour 50m² de surface de plancher créée.

Ces stationnements deux-roues non motorisées devront être situés en rez-de-chaussée des habitations, intégrés dans le corps du bâtiment principal et accessibles facilement de plain-pied depuis le domaine public.

Sauf impossibilité technique, pour les constructions à usage d'habitation situées en retrait de l'espace public, un emplacement extérieur de stationnement deux-roues non motorisées dédié aux visiteurs devra être implanté à proximité de chaque entrée, à raison d'un emplacement par tranche de 10 logements entamée. Ces places de stationnement extérieur doivent être équipées d'un abri couvert protégeant les cycles des précipitations, de supports de fixation et d'un dispositif d'éclairage.

La superficie minimale d'une place de stationnement deux-roues non motorisés est de 1,2 m² ou 0,8 m² en cas de double rack.

Stationnement pour les deux roues motorisées :

Chaque construction à usage d'habitation devra comprendre au moins une place en sous-sol par tranche de 10 logements entamée. Pour les opérations de bureaux et de commerces, le stationnement deux-roues motorisées doit être adapté aux besoins de l'opération.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement deux roues motorisées sont de 1,00 m de largeur et 2,00 m de longueur.

Les places de stationnement deux-roues motorisées et fermées, de type box, sont interdites.

Les places de stationnement deux-roues motorisées double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur, ne compte que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de places exigées pour une construction.

ARTICLE Um 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres :

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.

Pour les équipements publics, les espaces libres non affectés devront être traités en espaces verts et plantés.

13.2. Plantations-espaces verts :

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre de haute tige par tranche entamée de 4 emplacements de stationnement en aérien et être situé à 2 mètres au maximum de l'aire de stationnement. Les aires de stationnement doivent être entourées de haies vives d'essences locales ou de plantes arbustives.

A minima, un arbre de haute tige ou un arbre en cépée sera planté par tranche entamée de 50 m² d'espace vert en pleine terre. Les essences caduques locales et notamment les chênes et les cerisiers (essences: Prunus avium ou Prunus cerasus) seront privilégiés.

Les arbres de haute tige et les arbres en cépées devront obligatoirement disposer des caractéristiques suivantes :

	Arbre de haute tige	Arbre en cépée
Circonférence mini-maxi (cm)	14-30	300-350
Haute sous tige mini (m)	2,30	-

Les dalles des toitures terrasses des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés, ainsi que celles des constructions réalisées en rez-de-chaussée seront traités en terrasses végétalisées et plantées de façon à limiter leur impact visuel.

13.3. Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS)

Chaque opération, à l'exception des constructions et installations publiques, doit respecter un Coefficient de Biodiversité par Surface minimal de 0,4 incluant au moins 30% de la superficie totale de l'opération en espace vert de pleine terre.

Le calcul du Coefficient de Biodiversité par Surface s'obtient en additionnant les superficies existantes ou projetées de l'opération affectées des coefficients pondérateurs ci-dessous, divisées par la superficie totale de l'opération (St) :

Espace vert en pleine terre (EVpt) : **coefficient 1**

Espace vert sur dalle d'une profondeur minimale supérieure à 1 mètre (EVd1) : **coefficient 0,8**

Espace vert sur dalle d'une profondeur comprise entre 50 cm et 1 m (EVd0,5) : **coefficient 0,5**

Toiture végétalisée intensive (TVi) : **coefficient 0,7**

Toiture végétalisée semi-intensive (TVsi) : **coefficient 0,5**

Toiture végétalisée extensive (TVe) : **coefficient 0,3**

Façade végétalisée (jusqu'à une hauteur de 10 m) (FV) : **coefficient 0,2**

Surface semi-ouverte (SO) : **coefficient 0,4**

CBS =

$$(EVpt + EVd1*0,8 + EVd0,5*0,5 + TVi*0,7 + TVsi*0,5 + TVe*0,3 + FV*0,2 + SO *0,4)/St$$

ARTICLE Um 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE Um 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux et d'hôtels, doit renforcer de 20% minimum les normes de performance énergétique de la RT 2012 (CEP ≤ CEP max -20%), sauf impossibilité technique ou contrainte en matière de protection du patrimoine.

Pour les constructions à usage d'habitation et d'hôtels, ces performances doivent être atteintes sans production d'énergie renouvelable sur site. Cependant, l'installation de systèmes de récupération de chaleur passifs pour l'eau chaude sanitaire est encouragée.

Toute construction neuve, à usage de bureaux, supérieure à 1 000 m² de surface de plancher, doit 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 froid) doivent être mises en place.

Pour les besoins de chaleur, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables doit être mise en place.

ARTICLE Um 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les antennes paraboliques seront intégrées à la construction par tous moyens adaptés. Dans les opérations collectives les paraboles seront tant que possible collective.

Cette disposition concerne notamment l'implantation des antennes soumises à un recul par rapport aux bords de la toiture et des balcons. De plus, est instituée l'obligation de peindre les antennes afin de limiter leur impact visuel.

Ainsi, les dispositifs en façade seront peints dans la même teinte que la construction. En toiture, les dispositifs seront de teinte foncée, le plus souvent grise.

Dispositions applicables aux zones Ui

Caractère de la zone Ui : Extrait du rapport de présentation

En rappel du rapport de présentation, la zone Ui correspond au secteur de faible densité, à vocation dominante d'habitations, permettant une densification maîtrisée des parties du territoire composées essentiellement d'habitats individuels.

ARTICLE Ui 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1- La création d'activités soumises à autorisation, et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier.

2- Les bâtiments à usage agricole ou forestier.

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

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

5- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

6- Les ouvertures de carrières.

7- Les industries et entrepôts.

8- Les activités commerciales et l'artisanat.

9- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravane, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et les habitations légères de loisir.

10- La démolition des constructions identifiées sur le zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ui 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

1- Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment ferroviaire, de transports en commun, ...), à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage

2- Concernant les commerces et artisanats existants, seuls sont autorisés les extensions et la mise aux normes des locaux. Ces extensions ne devront pas excéder 25% de la surface de plancher avant extension.

3- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone Ui, les programmes de plus de 8 logements doivent comporter un minimum de 30% locatif social. Si l'application de ces pourcentages conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi par excès au nombre entier le plus proche.

Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination.

4- En application de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme, les secteurs identifiés au plan de zonage devront proposer des programmes d'opérations dont la totalité sera des logements sociaux.

5- Les végétaux remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Tout abattage, uniquement pour raison sanitaire, est soumis au dépôt d'une déclaration préalable qui doit être justifié par la production d'un état sanitaire rédigé par un spécialiste du végétal.

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès et voie d'accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès (y compris descente de garage) sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Entre le sommet de la rampe d'accès au sous-sol et l'alignement, une plateforme avec une pente maximale de 2% permettant l'arrêt au moins d'un véhicule doit être aménagée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les groupes de garages ou parking de moins de 150 places sur un seul tènement ne doivent avoir qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé de manière à dégager au maximum l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

Les stationnements privés localisés directement le long des voiries publiques sont interdits sauf si ces places sont destinées au commerce, à un équipement public, aux constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme. Les stationnements doivent être intégrés au sein de la parcelle, qui ne doit disposer que d'un seul accès.

2. Voirie

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement sans que la largeur des plates-formes soit inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles devant desservir plus de 8 logements devront avoir une largeur minimale de :

- pour les voies publiques ou qui ont vocation à le devenir : 8 m minimum.
- pour les voies privées ou qui ont vocation à le demeurer : 5 m minimum.

Toutefois, les voies existantes ou à créer, privées ou publiques, appelées à desservir des opérations nouvelles de plus de 30 logements, doivent avoir une plate-forme de 8 m minimum.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. Cheminements modes doux :

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisées seront aménagés sur l'opération et organisés de nature à faciliter les accès au réseau modes doux (transports en commun, cheminements doux, ...), le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Ui 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau 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.

Tous forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarés en mairie, conformément L.2224.9 du code général des collectivités territoriales.

2. Assainissement :

Eaux domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées en système séparatif par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite.

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 industrielles :

Les eaux industrielles sont tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique ou assimilée domestique.

Les eaux industrielles seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Le raccordement des eaux industrielles doit faire l'objet au préalable d'un arrêté d'autorisation de déversement établi par le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

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 approprié.

Les conditions de raccordement des eaux pluviales au collecteur public sont définies par le gestionnaire de réseau dans le cadre du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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.

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.

La mise en place de regards avec décantation pour les parkings et voiries extérieurs est obligatoire.

Les caractéristiques de ces derniers seront fournies par le gestionnaire du réseau.

3. Réseaux secs :

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

Les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UI 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique et les emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement et au prolongement de voies publiques (rue, chemin piéton, aire de stationnement).

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les constructions réalisées en sous-sol ainsi que les murs de soutènement devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite et aux constructions et installations publiques.

Les débords de toiture, les éléments de décor architecturaux et les balcons en surplomb de l'espace public sont interdits.

Pour les terrains bordant le domaine ferroviaire, et sauf accord de cette dernière, le retrait minimum à observer pour les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 est de 2 mètres.

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

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera exigé une distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la demie hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

L'implantation jusqu'en limites séparatives peut être autorisée :

- lorsqu'il s'agit de la construction de bâtiments jumelés ou groupés ;
- pour les constructions annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres et à la condition que la longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements ou de constructions publiques.

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

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

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

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principes correspondants, lorsqu'ils en existent.

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions principales non contigües, implantées sur une même propriété (ou sur plusieurs terrains, d'un seul tenant) doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus grande des deux constructions et jamais être inférieure à 6 mètres.

Les constructions annexes peuvent être accolées au bâtiment principal à condition qu'elles ne dépassent pas 3 mètres de hauteur à la sablière ou à l'acrotière.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques dans l'ensemble de la zone.

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principes correspondants, lorsqu'ils existent.

ARTICLE Ui 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture (fond du chéneau ou sommet d'acrotère des toitures terrasses) et le terrain naturel (avant travaux), à son aplomb. La hauteur maximale retenue, à l'acrotère ou à la sablière, hors élément technique, est de 6,5 mètres.

ARTICLE Ui 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment :

- de la composition des façades limitrophes,
- des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- de la volumétrie des toitures,
- de leur coloration.

Concernant les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il est exigé que les caractéristiques architecturales de ceux-ci soient scrupuleusement préservées, voire mises en valeur, dans le cadre de projet d'extension et de restauration.

2. Matériaux :

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.

3. Toitures :

Les toiture-terrasses sont autorisées. Dans le cas d'une toiture à pans, l'inclinaison de la pente doit être comprise entre 30 et 60 %.

Pour les équipements publics et installations publiques la pente des toitures n'est pas limitée.

4. Façades et saillies :

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.

Doivent être recouverts tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc. Les enduits de façade auront une couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

Les écoulements d'eau provenant des balcons doivent être canalisés le long d'un mur de façade.
Les barbacanes en saillie sont interdites.

5. Equipements techniques :

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.

Les locaux techniques d'ascenseurs doivent être implantés en retrait de tous les murs périphériques et ils ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre le gabarit enveloppe autorisé pour la toiture.

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

Les postes de transformation électriques à caractère privé devront être traités architecturalement de façon à s'intégrer à la construction à laquelle ils sont rattachés.

6. Annexes:

Les abris de jardin et garages en tôle sont interdits.

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

7. Clôtures:

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Les éléments de délimitation des propriétés constituées de haies vives d'essences indigènes sur voies et emprises publiques et/ou sur limite(s) séparative(s) sont à privilégier. Toutefois les clôtures artificielles restent autorisées dans les conditions décrites ci-dessous.

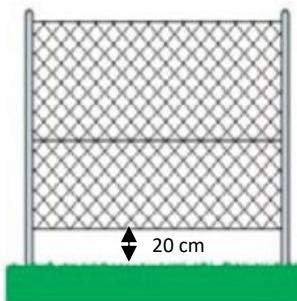
Clôtures sur voies et emprises publiques :

L'aspect des clôtures sur voies et emprises publiques revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement. Les clôtures artificielles sur voies et emprises publiques seront constituées d'un mur bahut de 0,50 mètre de hauteur surmonté d'éléments ajourés (grilles ; claustres...) doublées, de manière privilégiée, d'une haie vive d'essences indigènes. Toutefois, pour les opérations de plus de 8 logements et sauf indication spéciale portée au plan de zonage (prescription d'alignement du bâtiment), les clôtures artificielles sur voies et emprises publiques devront obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences indigènes et, même en cas d'absence de clôtures artificielles sur voies et emprises publiques, toute opération de plus de 8 logements devra obligatoirement développer une haie vive d'essences indigènes sur voies ou emprises publiques. Cette haie vive sera continue, entrecoupé uniquement pour des nécessités techniques (bâtiment à l'alignement, voie et cheminement modes doux d'accès à l'opération, ...).

Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les simples grillages sont interdits en bordure des voies et emprises publiques. La réalisation d'ouverture(s) au pied des clôtures pour laisser passer la petite faune est obligatoire aux clôtures artificielles situées en limites d'emprises publiques constituées d'espaces verts : Bords du Foron, Parc Jean Beauquis, Parc du Clos Babuty, jardins communaux, voie verte, parc de la paroisse Saint-Matthieu, parc de la Maison Carrée, parc au bout de l'impasse des Acacias et espace vert du chemin des Sources.

Clôtures sur limites séparatives :

Sur les limites séparatives, la réalisation d'ouverture(s) au pied des clôtures artificielles pour laisser passer la petite faune est obligatoire avec chaque parcelle voisine (hauteur minimum 20 cm).



Clôtures sur limite de fond de parcelle :

Sur la limite de fond de parcelle, ou sur au moins une limite séparative en lien avec des espaces verts voisins (jardin privatif, ...) si la limite de fond de parcelle n'existe pas, et pour les opérations de plus de 8 logements, les clôtures artificielles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences indigènes et, même en cas d'absence de clôtures artificielles sur la limite de fond de parcelle ou sur la limite séparative, toute opération de plus de 8 logements devra obligatoirement développer une haie vive d'essences indigènes sur fond de parcelle ou sur limite séparative en lien avec des espaces verts voisins. Cette haie vive sera continue, entrecoupée uniquement pour des nécessités techniques (construction sur limite séparative, voie et cheminement modes doux d'accès à l'opération, ...).

Toutefois, sur les voies ou emprises publiques et sur les limites séparatives, des clôtures pleines d'une hauteur maximum de 1,80 mètre 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.

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 publiques ou privées 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 Ui 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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.

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

Stationnement pour les automobiles :

Les divers aménagements doivent prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher entamé avec un maximum de 3 places par logement.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement maximum par tranche de 40 m² de surface de planchers.
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 10m² de salle de restaurant.
- Autre : le stationnement doit être adapté à l'opération envisagée

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Stationnement pour les deux roues non motorisées :

Chaque opération devra comprendre au moins une place couverte et sécurisée par tranche entamé de 60m² de surface de plancher par logement. Ces stationnements deux-roues non motorisées devront être situés en rez-de-chaussée des habitations, soit intégrés au bâtiment principal, soit en annexe.

ARTICLE Ui 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres :

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.

Les espaces libres non affectées devront être traités en espaces verts plantés.

Pour les équipements publics, les espaces libres non affectés devront être traités en espaces verts et plantés.

13.2. Plantations-espaces verts :

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre de haute tige par tranche entamée de 4 emplacements de stationnement en aérien et être situé à 2 mètres au maximum de l'aire de stationnement. Les aires de stationnement doivent être entourées de haies vives d'essences locales ou de plantes arbustives.

A minima, un arbre de haute tige ou un arbre en cépée sera planté par tranche entamée de 50 m² d'espace vert en pleine terre. Les essences caduques locales et notamment les chênes et les cerisiers (essences : Prunus avium ou Prunus cerasus) seront privilégiés.

Les arbres de haute tige et les arbres en cépées devront obligatoirement disposer des caractéristiques suivantes :

	Arbre de haute tige	Arbre en cépée
Circonférence mini-maxi (cm)	14-30	300-350
Haute sous tige mini (m)	2,30	-

Les dalles inaccessibles des toiture-terrasses des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés, ainsi que celles des constructions réalisées en rez-de-chaussée seront traités en terrasses végétalisées et plantées de façon à limiter leur impact visuel.

13.3. Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS)

Chaque opération, à l'exception des constructions et installations publiques, doit respecter un Coefficient de Biodiversité par Surface minimal de 0,3 incluant au moins 30% de la superficie totale de l'opération en espace vert de pleine terre d'un seul tenant.

Le calcul du Coefficient de Biodiversité par Surface s'obtient en additionnant les superficies existantes ou projetées de l'opération affectées des coefficients pondérateurs ci-dessous, divisées par la superficie totale de l'opération (St) :

Espace vert en pleine terre (EVpt) : **coefficient 1**

Espace vert sur dalle d'une profondeur minimale supérieure à 1 mètre (EVd1) : **coefficient 0,8**

Espace vert sur dalle d'une profondeur comprise entre 50 cm et 1 m (EVd0,5) : **coefficient 0,5**

Toiture végétalisée intensive (TVi) : **coefficient 0,7**

Toiture végétalisée semi-intensive (TVsi) : **coefficient 0,5**

Toiture végétalisée extensive (TVe) : **coefficient 0,3**

Façade végétalisée (jusqu'à une hauteur de 10 m) (FV) : **coefficient 0,2**

Surface semi-ouverte (SO) : **coefficient 0,4**

$$\text{CBS} = \\ (\text{EVpt} + \text{EVd1} * 0,8 + \text{EVd0,5} * 0,5 + \text{TVi} * 0,7 + \text{TVsi} * 0,5 + \text{TVe} * 0,3 + \\ \text{FV} * 0,2 + \text{SO} * 0,4) / \text{St}$$

ARTICLE Ui 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE Ui 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ui 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les antennes paraboliques seront intégrées à la construction par tous moyens adaptés. Dans les opérations collectives les paraboles seront tant que possible collective.

Cette disposition concerne notamment l'implantation des antennes soumises à un recul par rapport aux bords de la toiture et des balcons. De plus, est instituée l'obligation de peindre les antennes afin de limiter leur impact visuel.

Ainsi, les dispositifs en façade seront peints dans la même teinte que la construction. En toiture, les dispositifs seront de teinte foncée, le plus souvent grise.

Dispositions applicables à la zone Uétoile

Caractère de la zone Uétoile : Extrait du rapport de présentation

La zone urbaine de la ZAC Etoile (Uétoile) correspond au périmètre opérationnel de la ZAC Etoile Annemasse – Genève créée le 12 novembre 2014. Le périmètre de celle-ci s'établit sur le territoire des communes d'Annemasse, Ambilly et Ville-la-Grand.

ARTICLE Uétoile 1 – OCCUPATION ET UTILISATION 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- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravane, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- 6- Le stationnement de caravanes, 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, à l'exception de celles mentionnées à l'article Uétoile2 ;
- 7- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation ;
- 8- 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 ;
- 9- Les activités de commerce de gros.

Définition applicable à la zone Uétoile :

Les activités de commerce de gros regroupent l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.

10- Pour les bâtiments à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux de démolition sont interdits sur le corps historique des bâtiments existants.

11- Les locaux commerciaux, d'artisanat et de services implantés en rez-de-chaussée sur les linéaires « rez-de-chaussée actifs » identifiés graphiquement à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 ne pourront faire l'objet d'un changement de destination ultérieur.

ARTICLE Uétoile 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- 1- Dans les constructions collectives à usage d'habitation, les logements quelle que soit leur superficie à condition d'être dotés d'une cave ou d'un cellier par logement, conformément aux prescriptions de la ZAC « Etoile Annemasse-Genève » ;
- 2- Pour les bâtiments à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux et les extensions à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments existants ;
- 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, chantiers, etc.), à des bâtiments publics, ou lorsqu'il s'agit de constructions légères à vocation d'abris de jardin.

ARTICLE Uétoile 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès et voie d'accès

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 ;
- disposer d'une emprise minimale de 3,5m à la bande de roulement.

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.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) 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-dessus.

2. Voirie

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.

Les nouvelles voiries doivent :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;

- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer qualitativement dans leur environnement urbain.

Les obligations précédentes sont cumulatives.

La conception générale des espaces publics et des voiries doit prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite :

- Les caractéristiques des voies, des espaces publics (revêtement, pente, etc.) et l'implantation du mobilier urbain doivent veiller à ne pas faire obstacle au cheminement, et notamment au passage et à la circulation des fauteuils roulants ;
- Entre le sommet de la rampe d'accès au sous-sol et l'alignement, une plateforme avec une pente maximale de 5% dans les 5 premiers mètres permettant l'arrêt au moins d'un véhicule doit être aménagée.

ARTICLE Uétoile 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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.

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

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

2. Assainissement :

Eaux usées domestiques

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.

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

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.

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

Eaux pluviales

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.

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.

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.

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.

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.

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.

ARTICLE Uétoile 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

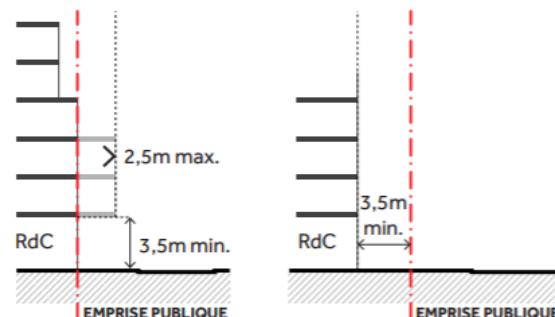
ARTICLE Uétoile 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition voies et emprises publiques : toute voie publique ou privée ouverte au public.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, sans limitation de longueur de façades.

Des reculs sont possibles s'ils concourent à la qualité architecturale urbaine et paysagère du projet et à condition de respecter un recul minimum de 3,5m vis-à-vis des voies et emprises publiques.

Une implantation différente peut être admise pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.



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 à partir du niveau R+1. Elle ne fait pas, non plus, obstacle aux débordements de saillies sur l'espace public jusqu'à 2,5m maximum, autorisés sous réserve du code civil à partir de 3,50 mètres de hauteur et sans limitation de longueur de façade.

Une implantation différente peut-être admise pour :

- Les ouvrages techniques, services et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions pour lesquelles les propriétaires s'engagent à créer une servitude dite « de cour commune » ;
- Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m², sur une longueur inférieure ou égale à 5m et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m.

Définitions applicables à la zone Uétoile :

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

ARTICLE Uétoile 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

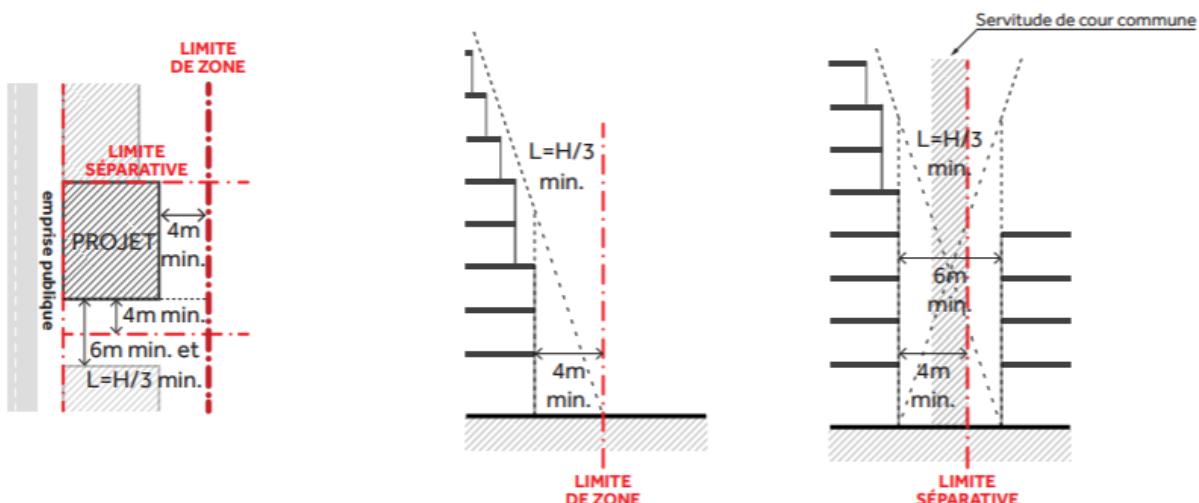
Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimum de 4m vis-à-vis des limites séparatives.

En cas de servitude de cour commune ou de pignon aveugle, l'implantation sur les deux limites séparatives latérales est autorisée.

En cas d'absence de construction implantée en limite sur une unité foncière contiguë au projet, la nouvelle construction doit être implantée dans un recul de 4m minimum. La distance de façade à façade doit respecter une distance minimale au moins égale au tiers de la hauteur de la construction implantée en limite, avec un minimum de 6m.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone, les constructions nouvelles doivent respecter une distance minimale au moins égale au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 4m, à l'exception des constructions implantées à l'alignement sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation piétonne ou motorisée lorsque celles-ci constituent une limite séparative.

En cas de construction existante implantée en limite de zone, l'implantation à l'alignement sur la limite séparative est autorisée.



Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions pour lesquelles les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune » ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m² sur une longueur inférieure ou égale à 5m et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m.

Définitions applicables à la zone Uétoile :

Contiguïté :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Limites séparatives :

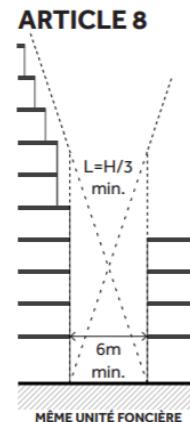
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE Uétoile 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière, une distance minimale au moins égale au tiers de la hauteur de la plus haute des constructions et sans être inférieure à 6m doit être respectée.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m² sur une longueur inférieure ou égale à 5m et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m.



ARTICLE Uétoile 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE Uétoile 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale autorisée est de 36m maximum.

En cas d'alignement des constructions sur le domaine public, le niveau en rez-de-chaussée aura :

- une hauteur sous plafond de 3,5 m minimum pour les locaux à destination de commerce et d'activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que pour les bureaux et centre de congrès ou d'exposition ;
- une surélévation du plancher de 0,70 m minimum par rapport au niveau de l'espace public pour les locaux à destination d'habitation. Toutefois, les espaces communs, les locaux sans ouverture directe sur l'espace public et les locaux séparés des voies circulées par un espace vert public de 3m minimum de largeur pourront être du même niveau avec l'espace public.

La hauteur à l'égout du toit des annexes est fixée à 2,5m maximum.

Définition applicable à la zone Uétoile :

Hauteur : pour les constructions dont la réalisation nécessite un déblai / remblais par rapport au terrain naturel, la hauteur totale est définie comme la différence de niveau entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel après travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet (hors édicule technique et dispositif énergétique).

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales :

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 ZAC « Etoile Annemasse-Genève » et, éventuellement, de la convention de participation financière prévue à l'article L.311-4 du même Code qui viendra préciser les alinéas ci-dessous en détaillant des prescriptions adaptées à chaque situation particulière compte tenu des aménagements à réaliser.

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 la construction existante.

2. Façades :

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

3. Edicules techniques :

Les installations techniques et nécessaire aux réseaux publics d'infrastructure (antennes, paraboles, climatiseurs, dispositif énergétique photovoltaïque, postes de transformation) doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol ou à défaut, intégrées dans le traitement de la façade et au sein de l'enveloppe globale des constructions.

4. Toitures :

Les toitures terrasses sont privilégiées. Les toitures en pente sont néanmoins autorisées.

Pour les constructions neuves, les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit...) doivent être affleurant au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Toitures terrasses

La valorisation éco-aménageable (végétalisation, valorisation énergétique, etc.) des toitures terrasses non accessibles est obligatoire.

En cas de valorisation éco-aménageable, la conception végétale devra intégrer un substrat d'une profondeur minimum de 20cm pour permettre l'aménagement de toitures végétales semi-intensives ou intensives.

5. Clôtures :

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines situées dans la zone en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les clôtures ont une hauteur de 1,8m maximum avec ou sans mur bahut. En cas de mur, la hauteur de celui-ci ne pourra excéder 50cm maximum.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Les nouvelles clôtures doivent assurer une transparence visuelle, avec un traitement végétal planté en haies vives locales diversifiées et permettre la libre circulation de la petite faune.

ARTICLE Uétoile 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur, sauf indication contraire. Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elle seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

L'intégralité des besoins de stationnement du quartier de l'Etoile doit être traitée à l'intérieur du périmètre de la ZAC Etoile Annemasse-Genève, conformément aux besoins exprimés ci-dessous :

Stationnement VP :

- Habitat : 0.8 place / logement ;
- Bureaux : 0.8 place / 80m² de surface de plancher ;
- Commerce : 1 place / 100m² de surface de plancher ;
- Etablissement d'hébergement pour personnes âgées et résidence universitaire : 1 place de stationnement pour 4 places d'hébergement. Lorsque l'application de ce quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.
- Hôtellerie : 1 place pour 4 chambres ;
- Universités : enseignants / personnel / visiteurs: 0.24 place/100m² SDP ;
- Equipements publics, gymnase, sport : en fonction des besoins de l'opération.

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 est 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 500 mètres de l'opération.

Stationnement 2 roues motorisées :

- Habitat : 0,1 place / logement, avec 2,2 m² / place minimum ;
- Bureaux : 1 place / 200 m² de surface de plancher.

Stationnement vélo :

Les locaux dédiés au stationnement vélo devront respecter les caractéristiques suivantes : 1,2m² minimum par emplacement et 0,8m² minimum en cas d'aménagement en double rack. Selon la destination des constructions, il sera requis :

- Logements : 1,5 place par logement au minimum ;
- Bureaux : 2 places minimum pour 100m² de surface de plancher ;
- Commerces : 2 places minimum pour 100m² de surface de vente ;
- Services et activités : 1 place par cellule minimum.

Pour les commerces et services, les emplacements sont localisables dans le local vélo des logements ou bureaux situé au sein de la construction

Dispositions concernant le pré-équipement en matière de dispositifs de recharge pour véhicules électriques

Nb places de stationnement	Ratios de places de stationnement à équiper selon la destination des constructions				
	Logements	Bureaux	Industrie / artisanat	Services publics	Commerce
Inférieur ou égale à 40 places	50% avec un minimum d'1 place	10% avec un minimum d'1 place	10% avec un minimum d'1 place	10% avec un minimum d'1 place	5% avec un minimum d'1 place
Strictement > à 40 places	75%	20%	20%	20%	10%

Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs.

ARTICLE Uétoile 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition du coefficient de Biotope (CBS)

Dans les projets de construction nouvelle et d'extension, un coefficient de pondération, ou coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts.

Le coefficient de biotope (CBS) est égal à la somme des surfaces éco aménageables (calculé à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière) divisé par la surface de l'unité foncière.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel :

- **Surface imperméables** (espaces bétonnés, enrobés, toitures, noues et bassins tampons ayant un rôle de réservoir...) : 0 ;
- **Espaces verts de pleine terre** : 1
- **Espaces verts sur dalle** :
 - *d'une profondeur minimale supérieure à 1 m : 0,8 ;*
 - *d'une profondeur comprise entre 50 cm et 1m : 0,5.*
- **Surface semi-ouverte / perméable** : 0,4 ;
- **Façade végétalisée jusqu'à 10m** : 0,2 ;
- **Toitures végétalisées** :
 - *Intensive : 0,7 ;*
 - *Semi-intensive : 0,5 ;*
 - *Extensive : 0,3*

	Toitures semi-intensives	Toitures intensives
Epaisseur de substrat végétal	De 20cm à 30cm	> à 40cm

Le coefficient de biotope est fixé à 40% minimum de la superficie de l'unité foncière.

La part d'espaces vert de pleine terre est fixée à 10% minimum de l'unité foncière, à l'exception des équipements publics et d'intérêt collectif.

Les espaces verts de pleine terre doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé, à hauteur d'au moins 1 arbre de haute tige minimum pour 75m² d'espaces verts de pleine terre.

	Arbre de haute tige	Arbre en cépée
Circonférence (mini-maxi)	14-30	300-350
Haute sous tige (mini)	2,30	-

ARTICLE Uétoile 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uétoile 15 – DISPOSITIONS APPLIQUEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toute opération ou construction neuve, quelle que soit sa destination, il est imposé une performance énergétique plus ambitieuse que les objectifs de la RT2012 et correspondant à :

Bâtiments raccordés au réseau de chaleur urbain bois-énergie

Type de bâtiment	Habitation	Bureaux, hôtels, gymnase, commerces, restaurants et autres	Enseignement, crèches, université, établissements de santé
Niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire maximum par rapport à la RT 2012	- 30% « collectif anticipé »	- 40%	- 20%

Bâtiments non raccordés au réseau de chaleur urbain bois-énergie

Type de bâtiment	Habitation	Bureaux, hôtels, gymnase, commerces, restaurants et autres	Enseignement, crèches, université, établissements de santé
Niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire maximum par rapport à la RT 2012	- 20% « collectif anticipé »	- 30%	- 10%

Toute opération ou construction neuve, quelle que soit sa destination, doit se raccorder au réseau de chaleur urbain lorsque celui-ci existe. Ce dernier, majoritairement alimenté par le bois-énergie, offrira une chaleur d'origine renouvelable pour les usagers.

Toute construction neuve à destination de bureaux doit 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) doivent être mises en place.

Toute construction neuve à destination à usage d'habitation devra obtenir la certification NF Habitat HQE ou équivalent.

ARTICLE Uétoile 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération ou construction neuve doit mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique, réseau FTTH, etc.).

L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la conception architecturale de l'opération et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière.

La réalisation de réseaux aériens est interdite.

Dispositions applicables aux zones Uz

Caractère de la zone Uz :*extrait du rapport de présentation*

En rappel du rapport de présentation, la zone Uz correspond à l'espace d'activités à vocation ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et, notamment, les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plateformes des voies ferrées.

ARTICLE Uz 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- les constructions à usage d'habitation, sauf si elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance le gardiennage ou le fonctionnement des établissements et installations visées à l'article UZ 2,

2- les parcs d'attraction ouverts au public,

3- l'aménagement des terrains de camping et de caravaning,

4- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

5- les constructions à usage :

- hôtelier,
- commercial,
- industriel,
- artisanal,
- de bureaux ou services.

6- les constructions et installations soumises à autorisation et à déclaration sous réserve des dispositions de l'article Uz 2.

ARTICLE Uz 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1- Les constructions à usage d'habitation et les constructions et installations soumises à autorisation et à déclaration, dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisé par l'exploitant.

ARTICLE Uz 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès et voie d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voie publique compte tenu de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques et privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement spécial : dégagement, élargissement ou rond-point permettant aux véhicules de tourner.

Toute nouvelle voirie doit respecter une largeur d'au moins 5 mètres. Celles de ces voies publiques et rétrocédées appelées à desservir plus de 8 logements ne pourront être inférieures à 8 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, leur largeur ne pourra être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE Uz 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau 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.

Tous forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarés en mairie, conformément L.2224.9 du code général des collectivités territoriales.

2. Assainissement :

Eaux domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées en système séparatif par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite.

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 industrielles :

Les eaux industrielles sont tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique ou assimilée domestique.

Les eaux industrielles seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Le raccordement des eaux industrielles doit faire l'objet au préalable d'un arrêté d'autorisation de déversement établi par le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

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 approprié.

Les conditions de raccordement des eaux pluviales au collecteur public sont définies par le gestionnaire de réseau dans le cadre du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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.

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.

La mise en place de regards avec décantation pour les parkings et voiries extérieures est obligatoire.

Les caractéristiques de ces derniers seront fournies par le gestionnaire du réseau.

ARTICLE Uz 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Uz 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Ce retrait devra être de 5 mètres minimum pour les bâtiments industriels dont la présence est tolérée dans la zone.

ARTICLE Uz 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres peuvent être construites jusqu'en limite de parcelle et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 mètres.

Toutefois, pour les constructions à usage industriel le recul par rapport aux limites séparatives sera de 10 mètres minimum.

ARTICLE Uz 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les différentes constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres entre elles.

ARTICLE Uz 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Uz 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder 15 mètres ; cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs de technique ferroviaire ou technologiques.

ARTICLE Uz 11 : ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, ainsi qu'avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

Clôture :

Les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des circulations routières et ferroviaires, ni au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE Uz 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine ferroviaire.

Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, il doit être aménagé sur ces emplacements des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part et des véhicules du personnel d'autre part.

ARTICLE Uz 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non affectés devront être plantés à raison d'un arbre de haute ou moyenne futaie par 150 mètres carrés de surface non construite.

Les parkings seront plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les marges de recullement devront être aménagées en espaces verts.

ARTICLE Uz 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Uz 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

ARTICLE Uz 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les antennes paraboliques seront intégrées à la construction par tous moyens adaptés. Dans les opérations collectives les paraboles seront tant que possible collective.

Cette disposition concerne notamment l'implantation des antennes soumises à un recul par rapport aux bords de la toiture et des balcons. De plus, est instituée l'obligation de peindre les antennes afin de limiter leur impact visuel.

Ainsi, les dispositifs en façade seront peints dans la même teinte que la construction. En toiture, les dispositifs seront de teinte foncée, le plus souvent grise.

Dispositions applicables aux zones Ue

Caractère de la zone :

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...

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

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 bâties ou de plein air.
- Des infrastructures, installations et équipements techniques.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 si elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage ou le fonctionnement des établissements publics et installations visées par la Zone Ue.

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, 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,

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.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

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.

ARTICLE Ue 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès et voie d'accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

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.

Le projet peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès à la voie publique compte tenu de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques et privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement spécial : dégagement, élargissement ou rond-point permettant aux véhicules de tourner.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, leur largeur ne pourra être inférieure à 5 mètres.

Cet aménagement doit permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ue 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau 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.

Tous forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarés en mairie, conformément L.2224.9 du code général des collectivités territoriales.

2. Assainissement :

Eaux domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées en système séparatif par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux industrielles :

Les eaux industrielles sont tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique ou assimilée domestique.

Les eaux industrielles seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Le raccordement des eaux industrielles doit faire l'objet au préalable d'un arrêté d'autorisation de déversement établi par le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

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 approprié.

Les conditions de raccordement des eaux pluviales au collecteur public sont définies par le gestionnaire de réseau dans le cadre du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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.

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.

La mise en place de regards avec décantation pour les parkings et voiries extérieures est obligatoire.

Les caractéristiques de ces derniers seront fournies par le gestionnaire du réseau.

3. Réseaux secs :

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

Les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Ue 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ue 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et aménagement peuvent s'implanter en limite d'emprises publiques.

ARTICLE Ue 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE Ue 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ue 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ue 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée dans la zone UE.

ARTICLE Ue 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités

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.

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

2 – Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

La pente des toitures à pans n'est pas limitée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3 – Façades et saillies

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.

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.

Doivent être recouverts tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Les enduits de façade auront une couleur qui s'intègre dans l'environnement existant.

4 – Clôtures

Non règlementé.

ARTICLE Ue 12 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ue 13 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE Ue 14 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

Toute nouvelle construction à proximité du réseau de chaleur et dans le périmètre de développement prioritaire annexé au PLU doit se raccorder au réseau de chaleur urbain.

L'intégration en façade et toiture de dispositifs de production d'énergie renouvelable (par exemple : capteurs solaires) est autorisée sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

ARTICLE Ue 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONNIQUES

Toute opération ou construction neuve doit mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique, réseau FTTH, etc.).

L'ensemble des constructions doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la conception architecturale de l'opération et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière. La réalisation de réseaux aériens est interdite

CHAPITRE n°3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables aux zones AU

Caractère de la zone AU : Extrait du rapport de présentation

En rappel du rapport de présentation, les secteurs AU correspondent aux zones d'urbanisation future du territoire, soumises à l'approbation par la commune d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation, se fera selon les principes définis dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le plan de zonage différencie trois sous-secteurs AU, correspondant à trois parties du territoire pouvant faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble distinctes :

AU 1 : secteur "la Martinière"

AU 2 : secteur "les Corceillons ouest"

AU 3 : secteur "les Corceillons est"

Les secteurs AU1, AU2 et AU3 pourront être ouverts à l'urbanisation après réalisation d'une opération d'ensemble. Des études pré-opérationnelles pourront être menées préalablement à tout projet d'ensemble afin de préciser les principes des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1- La création d'activités soumises à autorisation, et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier.

2- Les bâtiments à usage agricole ou forestier.

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

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

5- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

6- Les ouvertures de carrières.

7- Les industries et entrepôts.

8- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravane, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et les habitations légères de loisir.

9- Les activités commerciales et l'artisanat sont interdits.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

1- L'urbanisation des secteurs AU1, AU2 et AU3 s'effectuera lors d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chacun des secteurs et selon les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation. Des études pré-opérationnelles seront nécessaires préalablement à la validation par la Commune de toute opération d'ensemble afin de préciser la nature des programmes envisagés, leurs caractéristiques architecturales, leur niveau de performance énergétique et les publics cibles, et de définir les conditions de desserte, d'accès, de réseaux, de gabarit ainsi que des modalités de leur financement et de la procédure d'urbanisme envisagée (permis d'aménager, projet urbain partenarial, ...).

2- Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (notamment de transports en commun, ...), à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage.

3- En application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone AU, les programmes de plus de 8 logements doivent comporter un minimum de 40 % de T3 d'une surface de plancher minimale de 65 m², 35 % de T4 et T5 d'une surface minimale de plancher respective de 80 m² et 95 m². Si l'application de ces pourcentages conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi par excès au nombre entier le plus proche.

4- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone AU, les programmes de plus de 8 logements doivent comporter un minimum de 30% en locatif social et un minimum de 10 % en accession sociale. Si l'application de ces pourcentages conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi par excès au nombre entier le plus proche.

5- Dans les constructions à usage d'habitation, les logements quelle que soit leur superficie à condition d'être dotés d'une cave ou d'un cellier par logement.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès et voie d'accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès (y compris descente de garage) sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Entre le sommet de la rampe d'accès au sous-sol et l'alignement, une plateforme avec une pente maximale de 2% permettant l'arrêt au moins d'un véhicule doit être aménagée.

Les groupes de garages ou parking de moins de 150 places sur un seul tènement ne doivent avoir qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé de manière à dégager au maximum l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

Les stationnements privés localisés directement le long des voiries publiques sont interdits sauf si ces places sont destinées à un équipement public, aux constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme. Les stationnements doivent être intégrés au sein de la parcelle, qui ne doit disposer que d'un seul accès.

2. Voirie

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement sans que la largeur des plates-formes soit inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles devant desservir plus de 8 logements devront avoir une largeur minimale de :

- pour les voies publiques ou qui ont vocation à le devenir : 8 m minimum.
- pour les voies privées ou qui ont vocation à le demeurer : 5 m minimum.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. Cheminements modes doux :

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisées seront aménagés sur l'opération et organisés de nature à faciliter les accès au réseau modes doux (transports en commun, cheminements doux, ...), le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau 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.

Tous forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarés en mairie, conformément L.2224.9 du code général des collectivités territoriales.

2. Assainissement :

Eaux domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées en système séparatif par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'assainissement d'eaux pluviales, est interdite.

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 industrielles :

Les eaux industrielles sont tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique ou assimilée domestique.

Les eaux industrielles seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Le raccordement des eaux industrielles doit faire l'objet au préalable d'un arrêté d'autorisation de déversement établi par le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

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 approprié.

Les conditions de raccordement des eaux pluviales au collecteur public sont définies par le gestionnaire de réseau dans le cadre du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

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.

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.

La mise en place de regards avec décantation pour les parkings et voiries extérieures est obligatoire.

Les caractéristiques de ces derniers seront fournies par le gestionnaire du réseau.

3. Réseaux secs :

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

Les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique et les emplacements réservés destinés à la création, à l'élargissement et au prolongement de voies publiques (rue, chemin piéton, aire de stationnement).

Dans la zone AU1, les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Dans les zones AU2 et AU3, les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les constructions réalisées en sous-sol ainsi que les murs de soutènement devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Les débords de toiture, les éléments de décor architecturaux, les balcons en surplomb de l'espace public sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite et aux constructions et installations publiques.

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

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'opérations d'ensemble, la règle suivante s'applique pour les limites extérieures du bâtiment support de l'opération.

Il sera exigé une distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la demie hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 6 mètres ($D \geq H/2 \geq 6 \text{ m}$).

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

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

Pour les terrains compris dans une orientation d'aménagement, l'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principes correspondants, lorsqu'ils en existent.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions principales non contigües, implantées sur une même propriété (ou sur plusieurs terrains, d'un seul tenant) doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus grande des deux constructions et jamais être inférieure à 6 mètres.

Les constructions annexes peuvent être accolées au bâtiment principal à condition qu'elles ne dépassent pas 3 mètres de hauteur à la sablière ou à l'acrotère.

L'implantation des constructions devra être compatible avec les schémas de principes correspondants.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet d'acrotère des toitures terrasses ou l'égout de toiture (fond du chéneau) pour les toitures à pans, à son aplomb, hors éléments technique.

La hauteur des constructions devra être compatible avec les schémas de principes correspondants inscrits dans l'orientation d'aménagement. Ainsi, pour le secteur AU1, la hauteur maximale retenue est de 5 niveaux en plus du rez-de-chaussée, soit une hauteur maximale de 19,5 mètres. Pour les secteurs AU2 et AU3, la hauteur maximale retenue est de 4 niveaux en plus du rez-de-chaussée, soit une hauteur maximale de 16,5 mètres.

Le cas échéant, les hauteurs des constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics d'infrastructure et les bâtiments publics.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités :

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment :

- de la composition des façades limitrophes,
- des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- de la volumétrie des toitures,
- de leur coloration.

2. Matériaux :

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.

3. Toitures :

Les toiture-terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture à pans, l'inclinaison de la pente doit être comprise entre 30 et 60 %. Pour les équipements publics et installations publiques la pente des toitures n'est pas limitée.

4. Façades et saillies :

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant.

Doivent être recouverts tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings

agglomérés, etc. Les enduits de façade auront une couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

Les écoulements d'eau provenant des balcons doivent être canalisés le long d'un mur de façade. Les barbacanes en saillie sont interdites.

5. Equipements techniques :

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.

Les locaux techniques d'ascenseurs doivent être implantés en retrait de tous les murs périphériques et ils ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre le gabarit enveloppe autorisé pour la toiture.

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

Les postes de transformation électriques à caractère privé devront être traités architecturalement de façon à s'intégrer à la construction à laquelle ils sont rattachés.

6. Annexes:

Les abris de jardin et garages en tôle sont interdits.

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

7. Clôtures:

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Les éléments de délimitation des propriétés constituées de haies vives d'essences indigènes sur voies et emprises publiques et/ou sur limite(s) séparative(s) sont à privilégier. Toutefois les clôtures artificielles restent autorisées dans les conditions décrites ci-dessous.

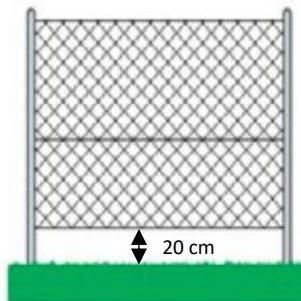
Clôtures sur voies et emprises publiques:

L'aspect des clôtures sur voies et emprises publiques revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement. Les clôtures artificielles sur voies et emprises publiques seront constituées d'un mur bahut de 0,50 mètre de hauteur surmonté d'éléments ajourés (grilles; claustras...) doublées, de manière privilégiée, d'une haie vive d'essences indigènes. Toutefois, pour les opérations de plus de 8 logements et sauf indication spéciale portée au plan de zonage (prescription d'alignement du bâtiment), les clôtures artificielles sur voies et emprises publiques devront obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences indigènes et, même en cas d'absence de clôtures artificielles sur voies et emprises publiques, toute opération de plus de 8 logements devra obligatoirement développer une haie vive d'essences indigènes sur voies ou emprises publiques. Cette haie vive sera continue, entrecoupé uniquement pour des nécessités techniques (bâtiment à l'alignement, voie et cheminement modes doux d'accès à l'opération, ...).

Les dispositifs de canisse, voilage nylon ou autres dispositifs similaires et les simples grillages sont interdits en bordure des voies et emprises publiques. La réalisation d'ouverture(s) au pied des clôtures pour laisser passer la petite faune est obligatoire pour les clôtures artificielles situées en limites d'emprises publiques constituées d'espaces verts : Bords du Foron, Parc Jean Beauquis, Parc du Clos Babuty, jardins communaux, voie verte, parc de la paroisse Saint-Matthieu, parc de la Maison Carrée, parc au bout de l'impasse des Acacias et espace vert du chemin des Sources.

Clôtures sur limites séparatives:

Sur les limites séparatives, la réalisation d'ouverture(s) au pied des clôtures artificielles pour laisser passer la petite faune est obligatoire avec chaque parcelle voisine (hauteur minimum 20 cm).



Clôtures sur limite de fond de parcelle:

Sur la limite de fond de parcelle, ou sur au moins une limite séparative en lien avec des espaces verts voisins (jardin privatif, ...) si la limite de fond de parcelle n'existe pas, et pour les opérations de plus de 8 logements, les clôtures artificielles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive d'essences indigènes et, même en cas d'absence de clôtures artificielles sur la limite de fond de parcelle ou sur la limite séparative, toute opération de plus de 8 logements devra obligatoirement développer une haie vive d'essences indigènes sur fond de parcelle ou sur limite séparative en lien avec des espaces verts voisins. Cette haie vive sera continue, entrecoupée uniquement pour des nécessités techniques (construction sur limite séparative, voie et cheminement modes doux d'accès à l'opération, ...).

Toutefois, sur les voies ou emprises publiques et sur les limites séparatives, des clôtures pleines d'une hauteur maximum de 1,80 mètre 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.

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 publiques ou privées 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 AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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.

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

Stationnement pour les automobiles :

Les divers aménagements doivent prévoir la réalisation de places de stationnement automobile par fraction de :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher entamé avec un maximum de 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement maximum par tranche de 40 m² de surface de planchers
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
- Autre : le stationnement doit être adapté à l'opération envisagée

La totalité des places de stationnement automobile doit être aménagée en sous-sol, à l'exception des stationnements destinés aux visiteurs ainsi qu'à la clientèle commerciale et de service, qui peuvent être réalisés en surface. Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière de l'opération.

Chaque place de stationnement automobile devra être pré-équipée en matière de dispositif de recharge pour véhicules électriques à l'exception des stationnements destinés aux visiteurs ainsi qu'à la clientèle commerciale et de service qui doivent disposer au minimum d'une place équipée et réservée.

Les places de stationnement automobile fermées et aménagées en sous-sol, de type box, sont interdites.

Les places de stationnement automobile double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur, ne compte que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de places exigées pour une construction.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement automobile sont de 2,50 m de largeur et 5,00 m de longueur. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement automobile doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Stationnement pour les deux roues non motorisées :

Chaque construction à usage d'habitation devra comprendre au moins une place couverte, sécurisée et pouvant être cadenassée, par tranche entamé de 60m² de surface de plancher par logement.

Les opérations de bureaux et commerces devront comprendre au moins une place de stationnement deux-roues non motorisées couverte, sécurisée et pouvant être cadenassée, pour 40m² de surface de plancher créée.

Ces stationnements deux-roues non motorisées devront être situés en rez-de-chaussée des habitations, intégrés dans le corps du bâtiment principal et accessibles facilement de plain-pied.

Sauf impossibilité technique, pour les constructions à usage d'habitation situées en retrait de l'espace public, un emplacement extérieur de stationnement deux-roues non motorisées dédié aux visiteurs devra être implanté à proximité de chaque entrée, à raison d'un emplacement par tranche de 10 logements entamée. Ces places de stationnement extérieur doivent être équipées d'un abri couvert protégeant les cycles des précipitations, de supports de fixation et d'un dispositif d'éclairage.

La superficie minimale d'une place de stationnement deux-roues non motorisés est de 1,2 m² ou 0,8 m² en cas de double rack.

Stationnement pour les deux roues motorisées :

Chaque construction à usage d'habitation devra comprendre au moins une place en sous-sol par tranche de 10 logements entamée. Pour les opérations de bureaux et de commerces, le stationnement deux-roues motorisées doit être adapté aux besoins de l'opération.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement deux roues motorisées sont de 1,00 m de largeur et 2,00 m de longueur.

Les places de stationnement deux-roues motorisées et fermées, de type box, sont interdites.

Les places de stationnement deux-roues motorisées double, permettant le stationnement de deux véhicules dans le sens de la longueur, ne compte que pour une place de stationnement dans le calcul du nombre de places exigées pour une construction.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres :

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.

Les espaces libres non affectés devront être traités en espaces verts plantés.

13.2. Plantations-espaces verts :

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre de haute tige par tranche entamée de 4 emplacements de stationnement en aérien et être situé à 2 mètres au maximum de l'aire de stationnement. Les aires de stationnement doivent être entourées de haies vives d'essences locales ou de plantes arbustives.

A minima, un arbre de haute tige ou un arbre en cépée sera planté par tranche entamée de 50 m² d'espace vert en pleine terre. Les essences caduques locales et notamment les chênes et les cerisiers (essences: Prunus avium ou Prunus cerasus) seront privilégiés.

Les arbres de haute tige et les arbres en cépées devront obligatoirement disposer des caractéristiques suivantes :

	Arbre de haute tige	Arbre en cépée
Circonférence mini-maxi (cm)	14-30	300-350
Haute sous tige mini (m)	2,30	-

Les dalles des toiture-terrasses des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés, ainsi que celles des constructions réalisées en rez-de-chaussée seront traités en terrasses végétalisées et plantées de façon à limiter leur impact visuel.

13.3. Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS)

Chaque opération, à l'exception des constructions et installations publiques, doit respecter un Coefficient de Biodiversité par Surface minimal de 0,4 incluant au moins 30% de la superficie totale de l'opération en espace vert de pleine terre.

Le calcul du Coefficient de Biodiversité par Surface s'obtient en additionnant les superficies existantes ou projetées de l'opération affectées des coefficients pondérateurs ci-dessous, divisées par la superficie totale de l'opération (St) :

Espace vert en pleine terre (EVpt) : **coefficient 1**

Espace vert sur dalle d'une profondeur minimale supérieure à 1 mètre (EVd1) : **coefficient 0,8**

Espace vert sur dalle d'une profondeur comprise entre 50 cm et 1 m (EVd0,5) : **coefficient 0,5**

Toiture végétalisée intensive (TVi) : **coefficient 0,7**

Toiture végétalisée semi-intensive (TVsi) : **coefficient 0,5**

Toiture végétalisée extensive (TVe) : **coefficient 0,3**

Façade végétalisée (jusqu'à une hauteur de 10 m) (FV) : **coefficient 0,2**

Surface semi-ouverte (SO) : **coefficient 0,4**

CBS =

$$(EVpt + EVd1*0,8 + EVd0,5*0,5 + TVi*0,7 + TVsi*0,5 + TVe*0,3 + FV*0,2 + SO *0,4)/St$$

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux et d'hôtels, doit renforcer de 20% minimum les normes de performance énergétique de la RT 2012 (CEP ≤ CEP max -20%), sauf impossibilité technique ou contrainte en matière de protection du patrimoine.

Pour les constructions à usage d'habitation et d'hôtels, ces performances doivent être atteintes sans production d'énergie renouvelable sur site. Cependant, l'installation de systèmes de récupération de chaleur passifs pour l'eau chaude sanitaire est encouragée.

Toute construction neuve, à usage de bureaux, supérieure à 1 000 m² de surface de plancher, doit 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 froid) doivent être mises en place.

Pour les besoins de chaleur, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables doit être mise en place.

ARTICLE AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les antennes paraboliques seront intégrées à la construction par tous moyens adaptés. Dans les opérations collectives les paraboles seront tant que possible collective.

Cette disposition concerne notamment l'implantation des antennes soumises à un recul par rapport aux bords de la toiture et des balcons. De plus, est instituée l'obligation de peindre les antennes afin de limiter leur impact visuel.

Ainsi, les dispositifs en façade seront peints dans la même teinte que la construction. En toiture, les dispositifs seront de teinte foncée, le plus souvent grise.

CHAPITRE n°4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N regroupe les zones Np, Ne et Ns.

Caractère de la zone Np :

Les secteurs Np définissent des secteurs naturels de déambulation et de loisirs, tels que les parcs, squares et voie verte.

Caractère de la zone Ne :

Le secteur Ne correspond à la zone naturelle à vocation écologique, c'est-à-dire le secteur des berges du Foron à préserver pour ses qualités environnementales et paysagères.

Caractère de zone Ns :

Les secteurs Ns définissent des secteurs occupés par les terrains de sports ainsi que les installations liées à leur exploitation, entretien, usage...

Dispositions applicables aux zones Np

En rappel du rapport de présentation, les secteurs Np définissent des secteurs naturels de déambulation et de loisirs, tels que les parcs, squares et voie verte.

ARTICLE Np 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite au sein des secteurs Np, à l'exception des bâtiments d'intérêt général et de celles énumérées à l'article Np 2 du présent règlement.

Sur la voie verte de recouvrement de la liaison CEVA, toute construction/plantation de haute tige est interdite.

ARTICLE Np 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées aux loisirs et à la déambulation, tels que les kiosques.

Les constructions, travaux ou ouvrages liés et nécessaires à l'exercice d'activités de maintenance, d'entretien, 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.

ARTICLE Np 3 à Np 5 :

Sans objet.

ARTICLE Np 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter en limite d'emprises publiques.

ARTICLE Np 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera exigé une distance comptée horizontalement entre tout point d'une 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 6 mètres ($D \geq H/2 \geq 6 \text{ m}$).

ARTICLE Np 8 à Np 16 :

Sans objet

Dispositions applicables aux zones Ne

En rappel du rapport de présentation, le secteur Ne correspond à la zone naturelle à vocation écologique, c'est-à-dire le secteur des berges du Foron à préserver pour ses qualités environnementales et paysagères.

ARTICLE Ne 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite au sein des secteurs Ne, à l'exception des bâtiments d'intérêt général et de celles énumérées à l'article Ne 2 du présent règlement.

ARTICLE Ne 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés les travaux d'entretien, de valorisation et/ou de remise en état des berges et du lit du Foron ainsi que les constructions et installations nécessaires à gestion des crues et à la prévention des débordements.

Ainsi, les affouillements/exhaussements sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la spécificité du site ainsi qu'à ses caractéristiques environnementales.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par le périmètre de préservation des boisements L151-19 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire l'un de ces éléments ou de ces espaces, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17d et R 421-23.h du CU.

ARTICLE Ne 3 à Ne 5 :

Sans objet.

ARTICLE Ne 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et aménagements peuvent s'implanter en limite d'emprises publiques.

ARTICLE Ne 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et aménagements peuvent s'implanter en limites séparatives.

ARTICLE Ne 8 à Ne 16 :

Sans objet.

Dispositions applicables aux zones Ns

En rappel du rapport de présentation, les secteurs Ns définissent des secteurs occupés par les terrains de sports ainsi que les installations liées à leur exploitation, entretien ou usage.

ARTICLE Ns 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite au sein des secteurs Ns, à l'exception des bâtiments d'intérêt général et de celles énumérées à l'article Ns 2 du présent règlement.

ARTICLE Ns 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires à des équipements de loisirs et sportifs, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE Ns 3 à Ns 5 :

Sans objet.

ARTICLE Ns 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et aménagements peuvent s'implanter en limite d'emprises publiques.

ARTICLE Ns 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera exigé une distance, comptée horizontalement entre tout point d'une 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 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

ARTICLE Ns 8 à Ns 16 :

Sans objet.