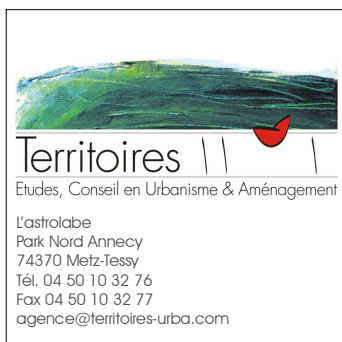


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

ANNECY-LE-VIEUX

P L A N L O C A L D U R B A N I S M E

R E G L E M E N T



Certifié conforme et vu pour être
annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 27/01/2012

Approuvant le projet de PLU
d'Annecy-le-Vieux.

Le Maire,
Bernard ACCOYER

PIECE N°5

SOMMAIRE

PREAMBULE	p.2
------------------	------------

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	p.3
--	------------

- Zone UH, dont les secteurs UH1, UH2, UH3, UH3p p.4
- Zone UE p.22
- Zone UTL, dont les secteurs UTL1 et UTL2 p.29
- Zone UX p.39

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"	p.47
---	-------------

- Zone 1AU, dont les secteurs 1AU1; 1AU2 et 1AU3 p.48
- Zone 2AU p.59

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE "A"	p.62
--	-------------

- Zone A, dont le secteur Ab p.63

TITRE IV :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	p.74
--	-------------

- Zone N, dont les secteurs : p.75
 - **Nh** : secteurs de préservation des zones humides.
 - **Nb** : secteurs de gestion du bâti dispersé.
 - **Nc** : secteurs de gestion de la carrière.
 - **Ngv** : secteurs de sédentarisation des gens du voyage.
 - **NI** : secteurs de gestion de différents espaces existants, à vocation dominante de loisirs et de détente en milieu urbain.

PREAMBULE

Deux lois ont modifié en 2010 le Code de l'Urbanisme :

- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE),
- La loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

Certaines dispositions concernant les PLU ont été modifiées par ces lois. Cependant, ces lois comportent des dispositions transitoires concernant les documents d'urbanisme en cours d'élaboration.

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (article 51, § V) indique que la consultation de la nouvelle "commission départementale de la consommation des espaces agricoles" ne s'applique pas pour les PLU arrêtés avant le 27 janvier 2011.

La loi ENE (article 19, § V, modifié par la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011) prévoit que "les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté (ō) par le Conseil Municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures."

Le PLU d'Annecy-le-Vieux ayant été arrêté le 30 avril 2010, préalablement à l'adoption de la loi ENE, il s'inscrit dans les mesures transitoires offertes et applique les dispositions antérieures à celle-ci.

Le présent règlement, ainsi que l'ensemble des documents du PLU, font donc référence à ces dispositions antérieures lorsqu'il cite les articles du Code de l'Urbanisme définissant son contenu et sa procédure d'élaboration.

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme (CU), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Annecy-le-Vieux comporte un "règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions".

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- le rapport de présentation du PLU d'Annecy-le-Vieux.
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- les Orientations d'Aménagement.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune d'Annecy-le-Vieux.

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au plan graphique par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones à urbaniser : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

**TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 : LA ZONE UH

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UH concerne les secteurs à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais parfois conditionnée) avec certaines activités et des équipements.

Au sein de la zone UH, sont distingués :

- **un secteur UH1**, à dominante d'habitat de forte densité où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la diversification de l'habitat, au développement des fonctions urbaines.
- **un secteur UH2**, à dominante d'habitat de moyenne densité où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à une densification, mais adaptée aux caractéristiques urbaines du secteur, à la diversification de l'habitat, au développement des fonctions urbaines.
- **un secteur UH3**, à dominante d'habitat de faible densité où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à permettre une évolution de l'urbanisation compatible avec les caractéristiques urbaines de ces secteurs (dominante d'habitat individuel et individuel groupé, semi-collectif).
- **un secteur UH3p**, qui concerne une partie du coteau urbanisé de la commune à dominante d'habitat de faible densité, s'inscrivant fortement dans le grand paysage perçu des bords du lac d'Annecy et nécessitant des dispositions réglementaires de nature à pérenniser les caractéristiques paysagères de cet espace urbanisé.
- **des périmètres délimités au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme**, qui recouvrent **des ensembles bâtis ainsi que les éléments de patrimoine bâti isolés**, identifiés dans le diagnostic pour **leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser**.

A ce titre, des règles particulières sont définies dans ces secteurs, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

- **des linéaires identifiés au titre des articles L. 121-1, L. 123-1 2° et L. 123-1 7 bis° du Code de l'Urbanisme**, pour lesquels sont introduites des dispositions en faveur de la préservation et du développement de la diversité commerciale, artisanale, de services, de proximité.
- **au titre de l'article L. 123-1 16° du Code de l'Urbanisme**, des secteurs dans lesquels un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements aidés dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- **au titre de l'article L. 111-10° du Code de l'Urbanisme**, des secteurs sur lesquels la mise à l'étude d'un projet a été prise en considération. Cette identification permet, le cas échéant, à la collectivité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse une future opération d'aménagement.
- **au titre de l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme**, un secteur stratégique pour la restructuration du secteur des Illettes a été délimité. Cette identification interdit pour une durée au plus de cinq ans et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

■ Dans les secteurs UH1, UH2, UH3, UH3p :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les campings et caravanages,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- les constructions agricoles nouvelles,
- les constructions à usage d'activités économiques ne figurant pas à l'article 2 ci-après.

■ Au rez-de-chaussée des constructions concernées par des linéaires identifiés au titre des articles L. 121-1, L. 123-1 2° et L 123-1 7 bis° du Code de l'Urbanisme :

- 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.

■ Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

- toute construction nouvelle qui ne répond pas aux conditions particulières de l'article 11.

■ Dans le périmètre identifié au titre de l'article L 123-2 a) du Code de l'Urbanisme :

- les constructions et installations nouvelles de plus de 20 m² de S.H.O.B. sont interdites pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

Article.2.UH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

■ Dans les secteurs UH1, UH2, UH3 et UH3p, ainsi que dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

- les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements admis dans la zone.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est admise dans un délai de 5 ans, à conditions que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel tel qu'une inondation, un mouvement de terrain ou une chute de pierres, et que le bâtiment ne soit pas situé dans une zone à risques forts identifiée par le Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur.
 - il ne soit pas concerné par un Emplacement Réservé ou un périmètre défini au titre du L111-10 ou L 123-2 a du Code de l'Urbanisme, tels qu'institués par le PLU.
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée.
 - la capacité des réseaux et des accès qui la desservent soit suffisante.
 - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de la zone considérée.

- la reconstruction d'un bâtiment démolé et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs ne sont autorisés que si le projet respecte les règles du PLU.
- lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11.

■ **Dans les secteurs UH1 et UH2 :**

- les constructions à usage d'activités économiques sont admises à condition qu'elles correspondent aux occupations et utilisations du sol ci-dessous :
 - commerces de proximité,
 - artisanat, à condition que leur nature ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique,
 - bureaux, services,
 - restaurants,
 - hébergement hôtelier ou para-hôtelier (résidence hôtelière, de tourisme),
 - aménagement et extension limitée des constructions à usage d'activités économiques existantes, ayant une vocation autre que celles-ci-dessus.

■ **Dans les secteurs UH2 :**

- les annexes des bâtiments agricoles préexistants sous réserve qu'elles ne abritent pas de animaux et ne apportent pas de gêne supplémentaire au voisinage.

■ **Dans les secteurs UH3 et UH3p :**

- les constructions à usage d'activités économiques sont admises à condition qu'elles correspondent aux occupations et utilisations du sol ci-dessous :
 - bureaux, services,
 - restaurants,
 - hébergement hôtelier ou para-hôtelier (résidence hôtelière, de tourisme),
 - aménagement et extension limitée des constructions à usage d'activités économiques existantes, ayant une vocation autre que celles-ci-dessus.
- les annexes non accolées à des constructions, à condition qu'il n'y en ait pas plus de deux par bâtiment principal.

■ **Sur les linéaires identifiés au titre des articles L. 121-1, L. 123-1 2° et L 123-1 7 bis° du Code de l'Urbanisme :**

- les constructions ou destinations nouvelles sont admises sous condition qu'au moins les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés, pour tout ou partie, au commerce, à l'artisanat, aux services, de proximité.

■ **Dans le périmètre identifié au titre de l'article L 123-2 a) du Code de l'Urbanisme :**

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

■ **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :**

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

■ **Au sein du ou des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L. 123-1 16° du Code de l'Urbanisme**, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :

- dans le secteur UH1, situé aux Illettes, à l'Ouest du chemin du Génie Militaire, et concerné par ailleurs par un périmètre au titre de l'article L 123-2 a) du Code de l'Urbanisme : 30 % de logements locatifs aidés,
- dans le secteur UH1 situé aux Illettes, situé l'Ouest du chemin de Vire Moulin : 30 % de logements locatifs aidés,
- dans le secteur UH2 situé route de Pringy : 25 % de logements locatifs aidés,
- dans le secteur UH3 situé au lieudit "Croix Bouton" : 30 % de logements locatifs aidés,
- dans le secteur UH1 situé au lieudit "Le Château" : 25 % de logements locatifs aidés et 25 % de logements en accession aidée à la propriété.
- dans le secteur UH1 situé au lieudit "Grange Couloux" : 25 % de logements locatifs aidés et 25 % de logements en accession aidée à la propriété.

■ **Au sein des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L. 111-10° du Code de l'Urbanisme**, un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses les futures opérations d'aménagement à l'étude par la commune.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UH

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

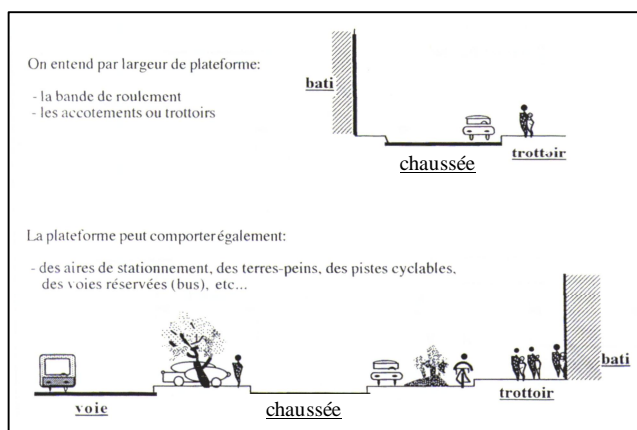
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent. En tout état de cause, elles ne peuvent comporter :

■ dans les secteurs UH1, UH2, UH3, UH3p :

- une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres.



■ dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

- une largeur de chaussée inférieure à 3,5 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment d'incendie et de secours, puissent faire aisément demi-tour.

Article.4.UH

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement et dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux).

Chaque nouvel aménagement sera muni d'un système de rétention des eaux pluviales, dimensionné comme suit :

- Un réservoir de type superficiel ou souterrain recueillant toutes les eaux du projet, et muni :
 - . D'un orifice de fuite disposer au fond de l'ouvrage et assurant la régulation du débit rejeté à l'aval.
 - . D'une surverse vers le réseau aval pour évacuer les pluies exceptionnelles pouvant faire déborder l'ouvrage.
- Le volume de l'ouvrage est basé sur 40 litres (0,04 m³) par m² de surface imperméabilisée (toitures, accès, etc.).
- Le débit de fuite est fixé à 0,001 l/s par m² de surface captée (ex : surface totale du lot à construire).

La rétention des eaux pluviales peut être effectuée à l'échelle de la parcelle (chaque construction dispose de son ouvrage de rétention) ou à l'échelle d'une zone (unique bassin de rétention pour l'ensemble d'une opération).

L'infiltration des eaux pluviales est souhaitable plutôt que la rétention étanche, toutefois, sans étude technique justificative adaptée, elle doit se effectuer hors des zones soumises à des risques de liquéfaction des sols ou d'instabilité de terrain définies par la cartographie du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur (respectivement le bas de la commune et les flancs du Mont Veyrier).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau E.P séparatif communal s'il existe,
- Dans le réseau superficiel le plus proche pouvant accepter un débit supplémentaire.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage, de buanderie, de lieux de stockage d'ordures ménagères, seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables ajoutées à du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles).

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des E.P peut se effectuer à l'aide d'un ouvrage jumelé à celui utilisé pour la rétention.

4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.4 - Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

Article.5.UH

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées. Toutefois,

■ dans le secteur UH3p uniquement :

- tout terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation de construire, doit présenter une surface minimum de 1000 m² par construction principale, en raison de la faible densité du quartier considéré, et afin de préserver les qualités paysagères de ce coteau urbanisé surplombant la baie d'Albigny.
- Les règles édictées par le présent article dans le secteur considéré ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - ni aux tènements fonciers déjà constitués lors de l'approbation du PLU,
 - ni aux tènements fonciers déjà bâtis, en cas :
 - de reconstruction ou de réhabilitation des constructions existantes,
 - d'extension de l'emprise des constructions existantes dans la limite du CES autorisé dans la zone,
 - d'édification d'annexes fonctionnelles aux constructions existantes.

■ en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, selon les recommandations techniques prescrites en application de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, jointe au PLU.

Article.6.UH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Reculs par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

■ dans les secteurs UH1 et UH2 :

- recul minimum de 3 m.

■ dans les secteurs UH3 et UH3p :

- recul minimum de 5 m.

6.2 Cas particuliers :

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

■ dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, une implantation particulière sera prescrite, le cas échéant, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune d'Annecy-le-Vieux.

■ pour les occupations et utilisations du sol suivantes :

- en cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les annexes* fonctionnelles accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que :
 - leur hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 3 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement (cette hauteur pourra cependant être adaptée s'il s'agit d'ouvrages de protection visuelle ou sonore) ;
 - les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie.
- en cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou partiellement enterrés, et à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie.

**sont qualifiées d'annexes les constructions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, tels que garage, abris de jardins, celliers, local technique etc...*

Pour les tènements fonciers bordant des voies concernées par un ordonnancement architectural suivant les indications portées au document graphique :

- En bordure l'avenue des Carrés :

- les façades des constructions doivent être édifiées au droit de l'ordonnancement architectural et sur un linéaire de 30% minimum de ce dernier sans obligation de continuité. Pour l'application de la règle ci-avant, le calcul doit se faire à l'aplomb de la façade principale. Les éléments secondaires débordant de cette façade et de faible emprise par rapport à la façade concernée du bâtiment peuvent venir en avancée de l'ordonnancement architectural sur une profondeur maximum de 3 m.
- sur le coté Sud-Est de l'avenue, dans le cas de constructions dont le rez-de-chaussée est à destination de commerce de proximité, d'artisanat, de bureaux, de services, de restaurant, d'équipements publics ou collectifs, ce dernier peut déborder de l'ordonnancement architectural sur une profondeur maximum de 3 m.

En bordure de l'avenue de Genève :

- les façades des constructions doivent être édifiées au droit de l'ordonnancement architectural et sur un linéaire de 50% minimum de ce dernier sans obligation de continuité. Pour l'application de la règle ci-avant, le calcul doit se faire à l'aplomb de la façade principale. Les éléments secondaires débordant de cette façade et de faible emprise par rapport à la façade concernée du bâtiment peuvent venir en avancée de l'ordonnancement architectural sur une profondeur maximum de 2 m, à condition que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Dans le secteur UH3, les constructions nouvelles édifiées sur des tènements fonciers d'une superficie inférieure à 600 m², doivent :

- soit être implantées à l'alignement de la voie, lorsque le tènement foncier est bordé par cette dernière en limite Nord ou/et Est,
- soit, dans le cas contraire, comporter un espace vert ou aménagé d'un seul tenant tel que défini à l'article 13.1 U ci-après.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter :

- un recul de 25 m vis-à-vis de l'axe des RD 16, 129, 909, 916, 2203,
- un recul de 18 m vis-à-vis de l'axe des RD 5 et 275.

Article.7.UH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

7.1 - Règles générales

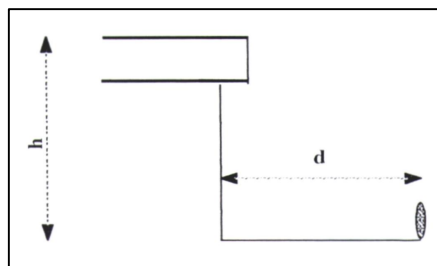
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

■ **dans les secteurs UH1 :**

- au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

■ **dans les secteurs UH2, UH3 et UH3p :**

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

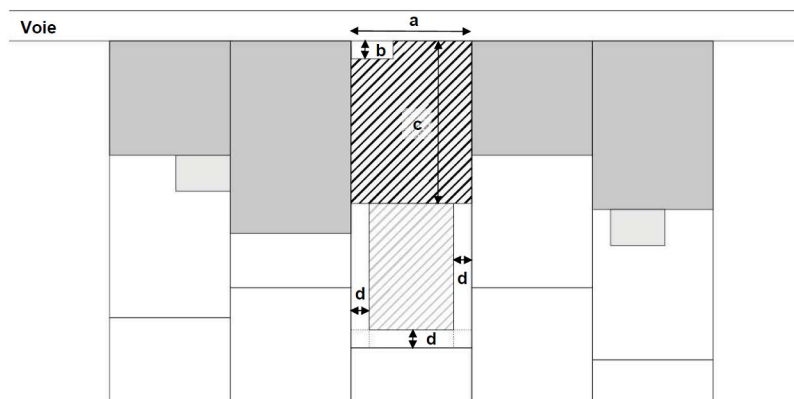
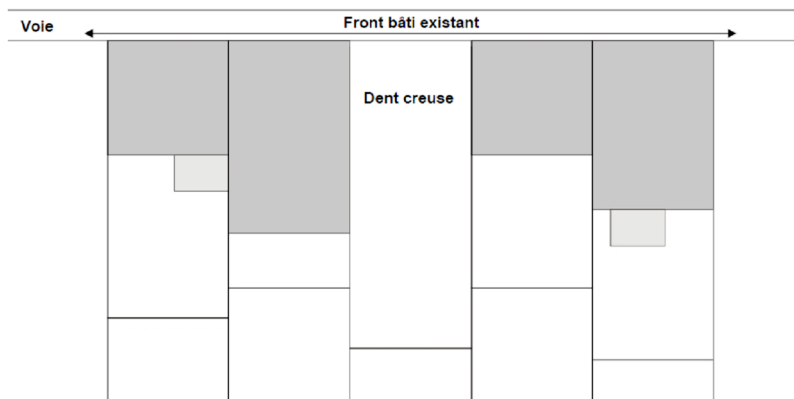


■ **dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :**

- des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.
- les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.
- les constructions doivent être édifiées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 m par rapport au domaine public, lorsqu'elles

constituent un remplissage d'une "dent creuse" sur un front bâti existant. Dans ce cas, la façade sur rue de la construction projetée pourra :

- soit respecter l'ordonnancement des façades des constructions existantes,
- soit être partiellement implantée en retrait par rapport aux dites façades, sans que ce retrait n'excède 3 m.



- a : L'implantation en ordre continu est obligatoire, d'une limite séparative à l'autre, afin de compléter le front bâti existant.
 b : Un retrait partiel de la façade est toutefois possible, sur une profondeur de 3 m maximum.
 c : L'implantation d'une limite séparative à l'autre est possible jusqu'à une profondeur de 15 m vis-à-vis de la voie.
 d : Au-delà de cette profondeur de 15 m, les règles de recul applicables à la zone du PLU considérée s'appliquent.

7.2 Ë Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative :

■ pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas d'accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.
- les bâtiments annexes* accolés au bâtiment principal, si leur hauteur ne dépasse pas 3 m à l'égout de toiture et leur longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m (cette hauteur pourra cependant être adaptée s'il s'agit d'ouvrages de protection visuelle ou sonore).
- les bâtiments annexes* indépendants du bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur à l'égout de toiture ne dépasse pas 3 m, et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

**sont qualifiées d'annexes les constructions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, tels que garage, abris de jardins, celliers, local technique etc...*

Les stationnements souterrains, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Les piscines et leurs infrastructures doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Article.8.UH

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Article.9.UH

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- dans le secteur UH1 et UH2 : 0,30,
- dans les secteurs UH3 : 0,25,
- dans le secteur UH3p : 0,20,
- dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme : 0,50.

Le Coefficient d'Emprise au Sol correspond au rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre des constructions et la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Ne sont pas pris en compte :

- Les parties entièrement enterrées des bâtiments,
- Les stationnements partiellement enterrés, tels qu'admis à l'article 11.UH (hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel).
- Les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas aux occupations ou utilisations du sol suivantes :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- piscines réalisées en accompagnement des constructions autorisées dans la zone,
- aux extensions des locaux existants affectés au commerce, à l'artisanat, aux services, de proximité, dès lors qu'ils sont localisés sur les linéaires identifiés au document graphique au titre des articles L. 121-1, L. 123-1 2° et L 123-1 7 bis° du Code de l'Urbanisme.
- dans les secteurs UH3 et UH3p, aux annexes* réalisées postérieurement à la construction principale.

**sont qualifiées d'annexes les constructions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, tels que garage, abris de jardins, celliers, local technique etc...*

Article.10.UH

HAUTEUR MAXIMALE

10.0 - Généralités :

Seuls les gabarits des constructions sont réglementés.

Toutefois, la hauteur altimétrique des constructions devra apparaître au plan masse de la demande d'autorisation de construire.

Cette hauteur :

- sera mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.
- demeurera adaptée à l'usage et s'intégrera dans l'environnement existant.

10.1 - Règles générales

Le gabarit maximal des constructions, sur sa façade la plus haute, ne doit pas excéder :

■ dans les secteurs UH1 :

- un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé ou un rez de jardin + 5 niveaux + comble ou attique

■ dans les secteurs UH2 :

- un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé ou un rez de jardin + 2 niveaux + comble ou attique

■ dans les secteurs UH3 et UH3p :

- un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé ou un rez de jardin + 1 niveaux + comble ou attique.

Modalités d'application :

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée.

Les combles et les attiques ne pourront permettre la réalisation que d'un seul niveau.

La réalisation d'un rez-de-chaussée surélevé ne sera acceptée que si elle est justifiée au regard de l'adaptation à la pente, de conditions géologiques ou techniques particulières, ou encore de l'insertion dans l'environnement urbain. En tout état de cause, la hauteur de la dalle finie du rez-de-chaussée surélevé ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel, à l'aplomb de la façade concernée.

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant :

- dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme,
- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

10.2 É Cas particuliers :

Prescriptions non altius tolendi :

Le rapport de présentation du PLU identifie deux points de vue remarquables sur la cluse du lac depuis la rue de la Pesse et l'avenue du Général de Gaulle.

Afin de protéger ces points de vue, des prescriptions non altius tolendi sont imposées à deux secteurs situés dans l'axe de ces vues sur la cluse du lac : secteur UH2 au lieudit "Verboux" d'une part, secteur UH1 au lieudit "Le Château" d'autre part :

- Sur le secteur UH2 au lieudit "Verboux", la hauteur maximale des constructions (mesurée au faîtage ou à l'acrotère) ne devra pas dépasser l'altitude du linéaire identifié au document graphique sur la rue de la Pesse.

- Sur le secteur UH1 au lieudit "Le Château", la hauteur maximale des constructions (mesurée au faitage ou à l'acrotère) ne devra pas dépasser l'altitude du linéaire identifié au document graphique sur l'avenue Général de Gaulle.

Secteurs de point de vue protégé :

Le rapport de présentation du PLU identifie deux points de vue remarquables sur la cluse du lac et l'agglomération annecienne, depuis la rue Antoine de Saint-Exupéry et le belvédère de la Mairie.

Dans les secteurs concernés, la hauteur maximale des constructions devra être adaptée de manière à ne pas porter atteinte à ces points de vue, tels qu'identifiés au document graphique.

Article.11.UH

ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Sont alors autorisés les types architecturaux innovants et adaptés à la nature et au fonctionnement des constructions autorisées. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

■ Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

- pour toute construction neuve, il est demandé :
 - de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et les matériaux employés en façades.
 - de préserver l'intérêt paysager des lieux : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère de lieux et des abords des constructions existantes (petits jardins, petits parcs, vergers).
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

11.1 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis uniquement **dans les secteurs UH1 et UH2**, à condition que la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs UH3 et UH3p, la hauteur des remblais est limitée à 0,60 m.

11.2 - Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias, le changement de menuiseries (fenêtres et châssis) ou de volets, devaient être envisagés, ils devront faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Dans le cas de constructions à attique :

- le retrait par rapport au nu de la façade n'est pas réglementé mais doit être appliqué sur l'ensemble des façades de la construction.
- la surface de l'attique ne doit pas dépasser les $\frac{3}{4}$ du niveau concerné de la construction.

■ **Dans les périmètres identifiées au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et dans le cas de réhabilitation des constructions traditionnelles existantes :**

- le dégarnissage des enduits pour mettre les pierres à nu est interdit, excepté pour la mise en valeur des pierres d'angle et des encadrements.
- seront utilisés des enduits teintés dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction, qui seront lissés ou légèrement grattés.
- tout décor peint existant devra être restitué ou restauré.
- les garde-corps ou mains courantes devront être soit en ferronnerie, soit en bois ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.
- les bois, bardages et volets apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, peints ou imprégnés soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales.
- les volets seront à battants ou coulissants. Cependant, les volets roulants seront tolérés, notamment pour la fermeture de certaines ouvertures en rez-de-chaussée, à condition qu'ils soient de couleur s'harmonisant avec l'existant et le contexte bâti.
- les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.
- en cas de réfection partielle des menuiseries extérieures (chassis et ouvrants de fenêtres), elles devront faire référence au style (modénature) des menuiseries traditionnelles existantes.
- en cas de réfection totale des menuiseries extérieures (chassis et ouvrants de fenêtres), elles devront :
 - soit faire référence au style (modénature) des menuiseries traditionnelles,
 - soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre).

11.3 - Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.3.1 - Forme et volume des toitures

■ **Dans les secteurs UH1, UH2, UH3 et UH3p :**

- dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 40% et 60%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas. Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

- les toitures terrasses peuvent être admises en proportion inférieure à 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction.
- les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises sur l'ensemble de l'emprise de la construction si elles sont d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou végétalisées.

■ **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :**

- dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 80 et 120%, et l'orientation des faîtages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.

Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture

La surface des fenêtres de toit ne doit pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture.

Les fenêtres de toit doivent être de dimension maximum 80X100, peuvent être regroupées en verrières, doivent être positionnées de manière ordonnée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction, et sont interdites sur les croupes.

Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes) sont autorisées en toiture. Les châssis rampants doivent être incorporés dans le plan de toiture.

- Les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure à 20% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie.

11.3.2 - Matériaux de couverture des toitures

■ **Dans les secteurs UH1, UH2, UH3, UH3p, à l'exception des périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :**

- les toitures à pan doivent être en tuiles de teinte brun-rouge ou d'aspect similaire. Toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.
- les toitures terrasses doivent être aménagées.
- les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou végétalisées.
- les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.
- en cas de réhabilitation d'une construction existante à toiture plate et en cas de rénovation de sa couverture, celle-ci sera végétalisée.

■ **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :**

- les toitures à pan doivent être en tuiles plates de petite dimension et de teinte brun-rouge. Toutefois, l'emploi de l'ardoise de teinte gris clair ou moyen, du cuivre, du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.
- les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou être végétalisées.
- les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

La plantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

■ **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :**

- des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 m peuvent être autorisés s'ils 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.
Dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonnées, d'une épaisseur minimale de 40 cm, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades de la construction, ou bien avec l'environnement bâti.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Article.12.UH

STATIONNEMENT

12.0 - Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

■ **pour les constructions à usage d'habitat,**

- dans le secteur UH1 : 2 places par logement dont 1,2 en souterrain ou partiellement enterrées. La totalité des places en surface sera destinée aux visiteurs.
- dans le secteur UH2 : 2 places par logement dont 1 en souterrain ou partiellement enterrée ou couverte. 50% des places en surface seront destinées aux visiteurs.
- dans les secteurs UH3 et UH3p : 2 places par logement dont 1 couverte. Dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots : il sera réalisé également 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots.
- dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme : 1 place par logement.

■ **pour les activités commerciales et artisanales, ainsi que les bureaux :**

- 1 place pour 25 m² de surface de vente ou de SHON.

■ **pour les destinations commerciales, artisanales, de services, de proximité, situées sur les linéaires identifiés au titre des articles L. 121-1, L. 123-1 2° et L. 123-1 7 bis° du Code de l'Urbanisme :**

- le stationnement n'est pas réglementé.

■ **pour toute autre construction, et dans l'ensemble de la zone UH :**

- le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais doit être adapté aux besoins de l'opération.

Concernant le stationnement des deux-roues, il est exigé :

■ **pour les constructions à usage d'habitat collectif et de bureaux :**

- un local spécifique, fermé et accessible de plain pied, correspondant au minimum à 2% de la SHON globale de la construction considérée.

12.1 - Modalités d'application

Tout m² dépassant les multiples de la tranche de surface de vente ou de SHON précisée ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

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

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article.13.UH

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

L'emploi d'engrèvements pour la réalisation de soutènement des terres est interdit.

Les haies séparatives mono végétales sont interdites.

■ **Dans les secteurs UH1 et UH2**, et dans le cas d'une opération de construction à vocation dominante d'habitat de plus de 8 logements ou 8 lots il est exigé que le terrain d'assiette de la dite l'opération soit :

- traité en espaces collectifs aménagés sur au moins 10% de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'aménagement du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- les aires de stationnement de surface devront être arborisées. Elles devront être également réalisées en matériaux perméables concourant au traitement des eaux de ruissellement de la parcelle.

■ **Dans les secteurs UH3 et UH3p**, et dans le cas d'une opération de construction à vocation dominante d'habitat :

- il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération de construction soit traité en espaces verts sur au moins 60% de la surface du terrain d'assiette, hors terrasses aménagées et stationnements.
 - la totalité des espaces libres non affectés doit être traitée en espaces verts et plantés.
 - les aménagements des espaces libres ne doivent pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une profondeur de 2 m, sauf pour réaliser la voie d'accès.
 - les aires de stationnement de surface devront être réalisées en matériaux perméables concourant au traitement des eaux de ruissellement de la parcelle.
- **Dans le secteur UH3**, et dans le cas d'une opération de construction à vocation dominante d'habitat:
- pour les tènements fonciers d'une superficie inférieure à 600 m², lorsqu'ils ne sont pas bordés en limite Nord ou/et Est par une voie, il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération de construction soit traité en espace vert sur au moins 50% de la surface du terrain d'assiette, d'un seul tenant et de la forme d'un parallélogramme ou d'un trapèze.

Article.14.UH

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE UE

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UE concerne les secteurs à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après.

Article.2.UE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

■ Dans la zone UE, sont admis uniquement :

- les aménagements, les constructions et installations à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif ainsi que les logements de fonction de ces équipements et les hébergements étudiants.
- les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements admis dans la zone.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est admise dans un délai de 5 ans, à conditions que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel tel qu'une inondation, un mouvement de terrain ou une chute de pierres, et que le bâtiment ne soit pas situé dans une zone à risques forts identifiée par le Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur.
 - il ne soit pas concerné par un Emplacement Réservé ou un périmètre défini au titre du L111-10 ou du L 123-2 a du Code de l'Urbanisme, tels qu'institués par le PLU.
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée.
 - la capacité des réseaux et des accès qui la desservent soit suffisante.
 - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de la zone considérée.
- la reconstruction d'un bâtiment démoli et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs ne sont autorisés que si le projet respecte les règles du PLU.
- lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UE

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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.

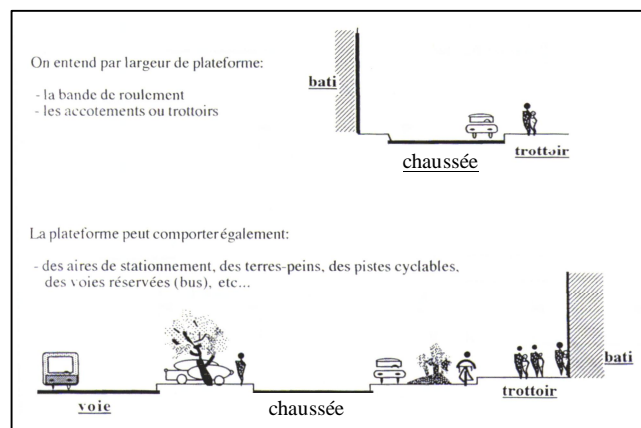
Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.

En tout état de cause, elles ne peuvent comporter une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres.



Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment d'incendie et de secours, puissent faire aisément demi-tour.

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement et dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux).

Chaque nouvel aménagement sera muni d'un système de rétention des eaux pluviales, dimensionné comme suit :

- Un réservoir de type superficiel ou souterrain recueillant toutes les eaux du projet, et muni :
 - . D'un orifice de fuite disposer au fond de l'ouvrage et assurant la régulation du débit rejeté à l'aval.
 - . D'une surverse vers le réseau aval pour évacuer les pluies exceptionnelles pouvant faire déborder l'ouvrage.
- Le volume de l'ouvrage est basé sur 40 litres (0,04 m³) par m² de surface imperméabilisée (toitures, accès, etc.).
- Le débit de fuite est fixé à 0,001 l/s par m² de surface captée (ex : surface totale du lot à construire).

La rétention des eaux pluviales peut être effectuée à l'échelle de la parcelle (chaque construction dispose de son ouvrage de rétention) ou à l'échelle d'une zone (unique bassin de rétention pour l'ensemble d'une opération).

L'infiltration des eaux pluviales est souhaitable plutôt que la rétention étanche, toutefois, sans étude technique justificative adaptée, elle doit se effectuer hors des zones soumises à des risques de liquéfaction des sols ou d'instabilité de terrain définies par la cartographie du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur (respectivement le bas de la commune et les flancs du Mont Veyrier).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau E.P séparatif communal s'il existe,
- Dans le réseau superficiel le plus proche pouvant accepter un débit supplémentaire.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage, de buanderie, de lieux de stockage d'ordures ménagères, seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables ajoutées à du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles).

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des E.P peut se effectuer à l'aide d'un ouvrage jumelé à celui utilisé pour la rétention.

4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.4 - Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

Article.5.UE

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.UE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée.

Cas particulier :

- **les rives naturelles des cours d'eau** doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Article.7.UE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

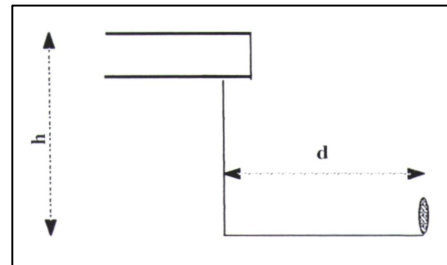
7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

7.1 - Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

- au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.



7.2 Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative :

■ pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas d'accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.
- les bâtiments annexes ouverts accolés au bâtiment principal, si leur hauteur ne dépasse pas 3 m à l'égout de toiture et leur longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m,
- les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur à l'égout de toiture ne dépasse pas 3 m, et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les stationnements souterrains, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Les piscines et leurs infrastructures doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Article.8.UE

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Article.9.UE

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé.

Article.10.UE

HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Article.11.UE

ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Sont alors autorisés les types architecturaux innovants et adaptés à la nature et au fonctionnement des constructions autorisées. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

11.1 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les stationnements semi-enterrés sont admis, à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel.

11.2 - Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Dans le cas de constructions à attique :

- le retrait par rapport au nu de la façade n'est pas réglementé mais doit être appliqué sur l'ensemble des façades de la construction.
- la surface de l'attique ne doit pas dépasser les $\frac{3}{4}$ du niveau concerné de la construction.

11.3 - Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et semi enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine lorsqu'elles sont autorisées, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Les constructions admises dans la zone induisent des types de toitures spécifiques et adaptés, compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure.

Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

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.

Article.12.UE

STATIONNEMENT

12.0 - Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais doit être adapté aux besoins de l'opération.

Concernant le stationnement des deux-roues, il est exigé la réalisation d'un emplacement ou d'un local spécifique, correspondant au minimum à 2% de la SHON globale de la construction considérée.

12.1 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

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

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article.13.UE

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de soutènement des terres est interdit.

Les haies séparatives mono végétales sont interdites.

Article.14.UE

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

CHAPITRE 3 : LA ZONE UTL

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UTL concerne des secteurs urbanisés situés en bordure du lac d'Annecy, où sont introduites des dispositions réglementaires spécifiques de nature à permettre la gestion et le développement d'aménagements, d'équipements et d'activités touristiques et de loisirs.

Au sein de la zone UTL sont distingués :

- **des secteurs UTL1 et UTL2**, correspondant à une modulation du type d'occupation et d'utilisation du sol admises, dans un objectif d'insertion architecturale et paysagère au sein du tissu urbain existant.
- **au titre de l'article L. 111-10° du Code de l'Urbanisme**, des secteurs sur lesquels la mise à l'étude d'un projet a été prise en considération. Cette identification permet, le cas échéant, à la collectivité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse une future opération d'aménagement.
- **au titre de l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme**, un secteur stratégique dans le cadre d'aménagements et d'équipements touristiques complémentaires à l'Impérial. Cette identification interdit pour une durée au plus de cinq ans et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UTL

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après.

■ **Dans le périmètre identifié au titre de l'article L 123-2 a) du Code de l'Urbanisme :**

- les constructions et installations nouvelles de plus de 20 m² de S.H.O.B. sont interdites pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

Article.2.UTL

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

■ **Dans les secteurs UTL1 et UTL2, sont admis :**

- les constructions et installations à condition qu'elles soient à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, y compris les parcs de stationnement.
- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux activités touristiques et de loisirs, aux bars et restaurants, ainsi que les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de ces activités.
- les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements admis dans la zone.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est admise dans un délai de 5 ans, à conditions que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel tel qu'une inondation, un mouvement de terrain ou une chute de pierres, et que le bâtiment ne soit pas situé dans une zone à risques forts identifiée par le Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur.
 - il ne soit pas concerné par un Emplacement Réservé ou un périmètre défini au titre du L111-10 ou du L 123-2 a du Code de l'Urbanisme, tels qu'institués par le PLU.
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée.
 - la capacité des réseaux et des accès qui la desservent soit suffisante.
 - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de la zone considérée.
- la reconstruction d'un bâtiment démoli et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs ne sont autorisés que si le projet respecte les règles du PLU.
- lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11.

■ **En outre, sont admis :**

- **dans les secteurs UTL2**, les constructions et installations à condition qu'elles soient à destination hôtelières.
- **dans le secteur UTL2 situé au lieu-dit Bois Jettaz**, les constructions et installations à condition qu'elles soient à destination commerciale, artisanale ou de service, de proximité.

■ Dans le périmètre identifié au titre de l'article L 123-2 a) du Code de l'Urbanisme :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

■ Au sein des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L. 111-10° du Code de l'Urbanisme, un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses les futures opérations d'aménagement à l'étude par la commune.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UTL

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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.

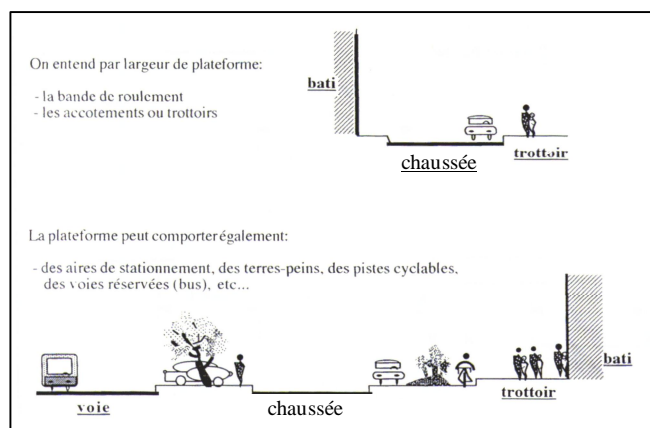
Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.

En tout état de cause, elles ne peuvent comporter une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres.



Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment d'incendie et de secours, puissent faire aisément demi-tour.

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux).

Chaque nouvel aménagement sera muni d'un système de rétention des eaux pluviales, dimensionné comme suit :

- Un réservoir de type superficiel ou souterrain recueillant toutes les eaux du projet, et muni :
 - . D'un orifice de fuite disposé au fond de l'ouvrage et assurant la régulation du débit rejeté à l'aval.
 - . D'une surverse vers le réseau aval pour évacuer les pluies exceptionnelles pouvant faire déborder l'ouvrage.
- Le volume de l'ouvrage est basé sur 40 litres (0,04 m³) par m² de surface imperméabilisée (toitures, accès, etc.).
- Le débit de fuite est fixé à 0,001 l/s par m² de surface captée (ex : surface totale du lot à construire).

La rétention des eaux pluviales peut être effectuée à l'échelle de la parcelle (chaque construction dispose de son ouvrage de rétention) ou à l'échelle d'une zone (unique bassin de rétention pour l'ensemble d'une opération).

L'infiltration des eaux pluviales est souhaitable plutôt que la rétention étanche, toutefois, sans étude technique justificative adaptée, elle doit se faire hors des zones soumises à des risques de liquéfaction des sols ou d'instabilité de terrain définies par la cartographie du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur (respectivement le bas de la commune et les flancs du Mont Veyrier).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau E.P séparatif communal s'il existe,
- Dans le réseau superficiel le plus proche pouvant accepter un débit supplémentaire.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage, de buanderie, de lieux de stockage d'ordures ménagères, seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables ajoutées à du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles).

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des E.P peut s'effectuer à l'aide d'un ouvrage jumelé à celui utilisé pour la rétention.

4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.4 - Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

Article.5.UTL

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.UTL

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Reculs par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée.

6.2 - Cas particuliers :

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Article.7.UTL

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

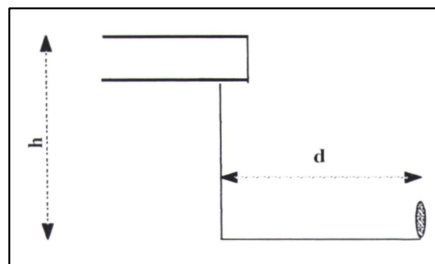
7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

7.1 - Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

- au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.



7.2 Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative :

■ pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou partiellement enterrés,
- en cas d'accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.
- les bâtiments annexes ouverts accolés au bâtiment principal, si leur hauteur ne dépasse pas 3 m à l'égout de toiture et leur longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m,
- les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur à l'égout de toiture ne dépasse pas 3 m, et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les stationnements souterrains, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Les piscines et leurs infrastructures doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Article.8.UTL

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Article.9.UTL

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- dans le secteur UTL1 : 0,25.
- dans le secteur UTL2 : 0,30.

Le Coefficient d'Emprise au Sol correspond au rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre des constructions et la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Ne sont pas pris en compte :

- Les parties entièrement enterrées des bâtiments,
- Les stationnements partiellement enterrés, tels qu'admis à l'article 11.UTL (hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel).

- Les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas aux occupations ou utilisations du sol suivantes :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article.10.UTL

HAUTEUR MAXIMALE

Seuls les gabarits des constructions sont réglementés.

Toutefois, la hauteur altimétrique des constructions devra apparaître au plan masse de la demande d'autorisation de construire.

Cette hauteur :

- sera mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage ou à la crotère.
- demeurera adaptée à l'usage et s'intégrera dans l'environnement existant.

Le gabarit maximal des constructions, sur sa façade la plus haute, ne doit pas excéder :

■ **dans le secteur UTL1 :**

- un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé ou un rez de jardin + 1 niveau + comble ou attique*.

■ **dans les secteurs UTL2 :**

- un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé ou un rez de jardin + 2 niveaux + comble ou attique*.

Modalités d'application :

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée.

Les combles et les attiques ne pourront permettre la réalisation que d'un seul niveau.

La réalisation d'un rez-de-chaussée surélevé ne sera acceptée que si elle est justifiée au regard de l'adaptation à la pente, de conditions géologiques ou techniques particulières, ou encore de l'insertion dans l'environnement urbain. En tout état de cause, la hauteur de la dalle finie du rez-de-chaussée surélevé ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel, à l'aplomb de la façade concernée.

Article.11.UTL

ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Sont alors autorisés les types architecturaux innovants et adaptés à la nature et au fonctionnement des constructions autorisées. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

11.1 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les stationnements partiellement sont admis, à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel.

11.2 - Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Dans le cas de constructions à attique :

- le retrait par rapport au nu de la façade n'est pas réglementé mais doit être appliqué sur l'ensemble des façades de la construction.
- la surface de l'attique ne doit pas dépasser les $\frac{3}{4}$ du niveau concerné de la construction.

11.3 - Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.3.1 - Forme et volume des toitures

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 40% et 60%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas. Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

Les toitures terrasses peuvent être admises en proportion inférieure à 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction.

Les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises sur l'ensemble de l'emprise de la construction si elles sont d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou végétalisées.

11.3.2 - Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être en tuiles de teinte brun-rouge ou d'aspect similaire. Toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Les toitures terrasses doivent être aménagées.

Les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou végétalisées.

Les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

En cas de réhabilitation d'une construction existante à toiture plate et en cas de rénovation de sa couverture, celle-ci sera végétalisée.

11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

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.

Article.12.UTL

STATIONNEMENT

12.0 - Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

■ **pour les constructions et installations à destination commerciale, artisanale, de service, de proximité :**

- 1 place pour 25 m² de surface de vente ou de SHON.

■ **pour toute autre construction, et dans l'ensemble de la zone UTL :**

- le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais doit être adapté aux besoins de l'opération.

12.1 - Modalités d'application

Tout m² dépassant les multiples de la tranche de surface de vente ou de SHON précisée ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

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

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article.13.UTL**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0 - Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de soutènement des terres est interdit.

Les haies séparatives mono végétales sont interdites.

Les aires de stationnement de surface devront être arborisées.

Article.14.UTL**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

CHAPITRE 4 : LA ZONE UX

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UX est une zone réservée à la gestion et au développement des activités économiques au sein du Parc d'activités Economiques des Glaisins, de manière compatible avec le maintien de ses qualités urbaines et paysagères. Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation spécifique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts de véhicules, et de matériaux inertes ou de récupération non destinés à la commercialisation.

Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.

Les campings et les caravanages.

Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Les constructions agricoles.

Les hôtels.

Article.2.UX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles admis dans la zone.

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est admise dans un délai de 5 ans, à conditions que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel tel qu'une inondation, un mouvement de terrain ou une chute de pierres, et que le bâtiment ne soit pas situé dans une zone à risques forts identifiée par le Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur.
- il ne soit pas concerné par un Emplacement Réservé ou un périmètre défini au titre du L111-10 ou L 123-2 a du Code de l'Urbanisme, tels qu'institués par le PLU.
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée.
- la capacité des réseaux et des accès qui la desservent soit suffisante.
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de la zone considérée.

La reconstruction d'un bâtiment démoli et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs ne sont autorisés que si le projet respecte les règles du PLU.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celles-ci, sont admises dans la mesure où :

- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,

- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone,
- leur SHON ne dépasse pas 25 % de la Surface Hors) uvre Nette du bâtiment, avec un maximum de 140 m².

Les constructions à usage de commerce sont admises :

- dans la mesure où elles sont générées par les activités existantes ou autorisées, et sont réalisées dans l'enveloppe des constructions existantes ou en légère extension de celles-ci,
- ou si elles correspondent à l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée de bâtiments commerciaux existants.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UX

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 8 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent :

- comporter une plateforme d'une largeur d'au moins 5 m,
- être réalisées avec une pente inférieure à 6%.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment d'incendie et de secours, puissent faire aisément demi-tour.

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils seront conformes aux normes en vigueur.

4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux).

Chaque nouvel aménagement sera muni d'un système de rétention des eaux pluviales, dimensionné comme suit :

- Un réservoir de type superficiel ou souterrain recueillant toutes les eaux du projet, et muni :
 - . D'un orifice de fuite disposé au fond de l'ouvrage et assurant la régulation du débit rejeté à l'aval.
 - . D'une surverse vers le réseau aval pour évacuer les pluies exceptionnelles pouvant faire déborder l'ouvrage.
- Le volume de l'ouvrage est basé sur 40 litres (0,04 m³) par m² de surface imperméabilisée (toitures, accès, etc.).
- Le débit de fuite est fixé à 0,001 l/s par m² de surface captée (ex : surface totale du lot à construire).

La rétention des eaux pluviales peut être effectuée à l'échelle de la parcelle (chaque construction dispose de son ouvrage de rétention) ou à l'échelle d'une zone (unique bassin de rétention pour l'ensemble d'une opération).

L'infiltration des eaux pluviales est souhaitable plutôt que la rétention étanche, toutefois, sans étude technique justificative adaptée, elle doit seffectuer hors des zones soumises à des risques de liquéfaction des sols ou d'instabilité de terrain définies par la cartographie du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur (respectivement le bas de la commune et les flancs du Mont Veyrier).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau E.P séparatif communal s'il existe,
- Dans le réseau superficiel le plus proche pouvant accepter un débit supplémentaire.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage, de buanderie, de lieux de stockage d'ordures ménagères, seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables ajoutées à du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles).

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des E.P peut s'effectuer à l'aide d'un ouvrage jumelé à celui utilisé pour la rétention.

4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.4 - Collecte des déchets

Tout bâtiment doit être doté de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs de déchets.

Article.5.UX

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.UX

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 3 m, et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Reculs par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m sur au moins 50% du linéaire de la dite limite.

6.2 - Cas particuliers :

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée en cas :

- d'équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- d'annexes fonctionnelles des constructions,
- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter :

- un recul de 25 m vis-à-vis de l'axe de la RD 916.

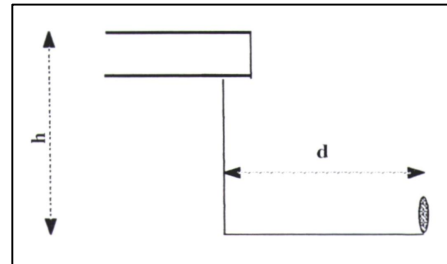
Article.7.UX**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.0 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

7.1 - Règle générale

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

- au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**7.2 Cas particuliers :**

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, si leur hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 3 m, et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Article.8.UX**IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Article.9.UX**EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,50.

Le Coefficient d'Emprise au Sol correspond au rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre des constructions et la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Ne sont pas pris en compte :

- Les parties entièrement enterrées des bâtiments,
- Les stationnements partiellement enterrés,
- Les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas aux occupations ou utilisations du sol suivantes :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article.10.UX

HAUTEUR MAXIMALE

10.0 - Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut retenu pour la construction.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées et autres superstructures légères), ainsi qu'aux installations techniques particulières nécessaires aux activités autorisées (équipements de levage, silos, pylônes).

10.1 - Règle générale

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 m.

Article.11.UX

ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction. Sont alors autorisés les types architecturaux innovants et adaptés à la nature et au fonctionnement des constructions autorisées. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

11.1 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions autorisées dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux spécifiques et adaptés dans leurs volumes, leurs façades, ainsi que leurs toitures, devant composer avec la recherche d'une intégration au site.

11.2 - Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

La couleur des matériaux dans la plus grande surface doit être de teinte douce. Des couleurs plus vives peuvent être admises si elles participent à une recherche architecturale et si elles apportent des qualités supplémentaires.

Les teintes dominantes des matériaux de façade tels que : enduits, parements, bardages métalliques, seront basées sur des blancs grisés à gris.

Néanmoins, l'emploi du bois en teinte naturelle en façade est autorisé.

Les constructions en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les annexes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades, et apparaître sur la demande de permis de construire.

11.3 - Toitures

Les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier.

11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Seuls sont autorisés les treillis à maille rectangulaire, de couleur sobre, tendus sur potelets métalliques et sans soubassement apparent, doublés de haies vives. Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures pleines peuvent 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.

Article.12.UX

STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.0 - Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour toute construction ou installation, le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais il doit être adapté aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage unique de bureaux, le stationnement des véhicules devra être réalisé en priorité en rez de chaussée des constructions.

Concernant le stationnement des deux-roues, il est exigé la réalisation d'un emplacement ou d'un local spécifique, correspondant au minimum à 2% de la SHON globale de la construction considérée.

12.1 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

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

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article.13.UX

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.0 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'importance, la nature et les caractéristiques des espaces aménagés ou plantés devront être en rapport avec la nature et l'importance de l'opération projetée, ainsi qu'avec le caractère des lieux environnants.

Les aires de stationnement doivent être arborisées.

Il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération de construction soit traité en espace vert sur au moins 30% de sa surface. Dans le cas où les aires de stationnement sont engazonnées, 40% de cette surface végétale pourra être prise en compte pour le calcul du quota d'espaces verts, sans que celui ne puisse être inférieur à 23%.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent être aménagées ou plantées.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, installations d'activités, ou dépôts admis dans la zone.

Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de soutènement des terres est interdit.

Article.14.UX

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AU**

CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AU

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 1AU concerne des secteurs à caractère naturel dominant de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Ces secteurs bénéficient de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmés à court terme.

Au sein de la zone 1AU, sont distingués :

- **des secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3**, à vocation dominante d'habitat, correspondant à des densités différenciées. Les secteurs identifiés par un astérisque (*) au document graphique du PLU ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'opérations d'aménagement portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné.
- **au titre de l'article L. 123-1 16° du Code de l'Urbanisme**, des secteurs dans lesquels un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements aidés dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ces secteurs font en outre l'objet de prescriptions d'urbanisme spécifiques au sein d'Orientations d'Aménagement définies dans le PLU. Le contenu de ces Orientations d'Aménagement se cumule avec celui du présent règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.1AU

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,

Les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,

Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,

Les campings et caravanages,

Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,

Les constructions agricoles nouvelles,

Les constructions à usage d'activités économiques ne figurant pas à l'article 2 ci-après.

Article.2.1AU

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

■ Dans les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3 :

- Les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements admis dans la zone.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré ou d'un bâtiment démoli, ainsi que la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs ne sont autorisés que si le projet respecte les règles du PLU.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11.
- Les constructions à usage d'activités économiques sont admises à condition qu'elles correspondent aux occupations et utilisations du sol ci-dessous :
 - commerces de proximité,
 - artisanat, à condition que leur nature ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique,
 - bureaux, services,
 - restaurants,
 - hébergement hôtelier ou para-hôtelier (résidence hôtelière, de tourisme).

■ Dans les secteurs 1AU3 :

- Les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal.

■ Au sein du ou des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L. 123-1 16° du Code de l'Urbanisme, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :

- dans le secteur 1AU2 et les deux secteurs 1AU3 situés à l'Ouest du hameau de Frontenex : 25 % de logements locatifs aidés,
- dans le secteur 1AU1 situé aux Illettes "Nord" : 25 % de logements locatifs aidés,
- dans le secteur 1AU3 situé à Provins : 20 % de logements locatifs aidés.

■ Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Les secteurs identifiés par un astérisque (*) au document graphique du PLU ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par tranches d'aménagement portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné.
- Les autres secteurs ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle.

Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.1AU

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans créer de danger pour la circulation des automobiles, des piétons et des cycles.

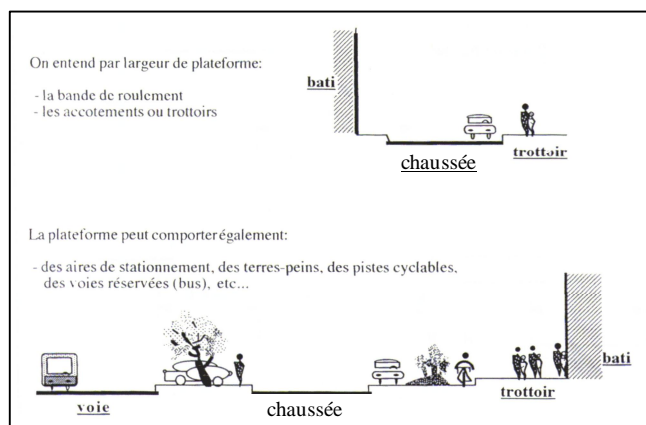
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.

En tout état de cause, elles ne peuvent comporter une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment d'incendie et de secours, puissent faire aisément demi-tour.



Article.4.1AU**DESERTE PAR LES RESEAUX****4.0 - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux).

Chaque nouvel aménagement sera muni d'un système de rétention des eaux pluviales, dimensionné comme suit :

- Un réservoir de type superficiel ou souterrain recueillant toutes les eaux du projet, et muni :
 - . D'un orifice de fuite disposé au fond de l'ouvrage et assurant la régulation du débit rejeté à l'aval.
 - . D'une surverse vers le réseau aval pour évacuer les pluies exceptionnelles pouvant faire déborder l'ouvrage.
- Le volume de l'ouvrage est basé sur 40 litres (0,04 m³) par m² de surface imperméabilisée (toitures, accès, etc.).
- Le débit de fuite est fixé à 0,001 l/s par m² de surface captée (ex : surface totale du lot à construire).

La rétention des eaux pluviales peut être effectuée à l'échelle de la parcelle (chaque construction dispose de son ouvrage de rétention) ou à l'échelle d'une zone (unique bassin de rétention pour l'ensemble d'une opération).

La infiltration des eaux pluviales est souhaitable plutôt que la rétention étanche, toutefois, sans étude technique justificative adaptée, elle doit seffectuer hors des zones soumises à des risques de liquéfaction des sols ou d'instabilité de terrain définies par la cartographie du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur (respectivement le bas de la commune et les flancs du Mont Veyrier).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau E.P séparatif communal s'il existe,
- Dans le réseau superficiel le plus proche pouvant accepter un débit supplémentaire.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage, de buanderie, de lieux de stockage d'ordures ménagères, seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables ajoutées à du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles).

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des E.P peut se effectuer à l'aide d'un ouvrage jumelé à celui utilisé pour la rétention.

4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.4 - Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

Article.5.1AU

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.1AU

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Reculs par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

■ dans les secteurs 1AU1 et 1AU2 :

- recul minimum de 3 m.

■ dans les secteurs 1AU3 :

- recul minimum de 5 m.

6.2 - Cas particuliers :

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée pour les occupations et utilisation du sol suivantes :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- annexes* fonctionnelles accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que :
 - leur hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 3 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement,

- les portes d'accès aux garages ne débouchent directement sur la voie,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou partiellement enterrés, et à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie.

**sont qualifiées d'annexes les constructions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, tels que garage, abris de jardins, celliers, local technique etc...*

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter :

- un recul de 25 m vis-à-vis de l'axe des RD 16, 129, 909, 916, 2203,
- un recul de 18 m vis-à-vis de l'axe des RD 5 et 275.

Article.7.1AU

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

7.1 - Règles générales

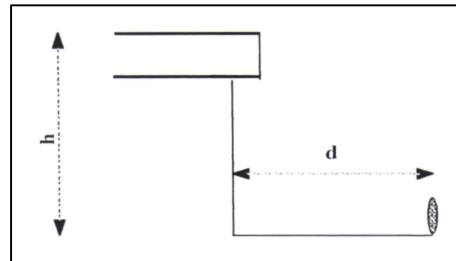
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

■ **dans le secteur 1AU1 :**

- au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

■ **dans les secteurs 1AU2 et 1AU3 :**

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.



7.2 Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative :

■ **pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou partiellement enterrés,
- en cas d'accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune,
- les bâtiments annexes* accolés au bâtiment principal, si leur hauteur ne dépasse pas 3 m à l'égout de toiture et leur longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m,
- les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur à l'égout de toiture ne dépasse pas 3 m, et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

**sont qualifiées d'annexes les constructions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, tels que garage, abris de jardins, celliers, local technique etc...*

Les stationnements souterrains, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Les piscines et leurs infrastructures doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Article.8.1AU

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Article.9.1AU

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- dans le secteur 1AU1: 0,25,
- dans le secteur 1AU2: 0,30,
- dans les secteurs 1AU3 situés à l'Ouest du hameau de Frontenex : 0,35,
- dans le secteur 1AU3 de Provins : 0,20.

Le Coefficient d'Emprise au Sol correspond au rapport entre la projection verticale du volume hors œuvre des constructions et la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Ne sont pas pris en compte :

- Les parties entièrement enterrées des bâtiments,
- Les stationnements partiellement enterrés, tels qu'admis à l'article 11.1AU (hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, inférieure ou égale à 1,50 m au dessus du terrain naturel).
- Les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas aux occupations ou utilisations du sol suivantes :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- piscines réalisées en accompagnement des constructions autorisées dans la zone.

Cas particulier dans le secteur 1AU1 :

- L'emprise du parking en silo envisagé dans l'Orientation d'Aménagement concernant le secteur 1AU1 des "Illettes Nord" est à comptabiliser dans le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol.

Article.10.1AU

HAUTEUR MAXIMALE

Seuls les gabarits des constructions sont réglementés.

Toutefois, la hauteur altimétrique des constructions devra apparaître au plan masse de la demande d'autorisation de construire.

Cette hauteur :

- sera mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à la crotte.
- demeurera adaptée à l'usage et s'intégrera dans l'environnement existant.

Le gabarit maximal des constructions, sur sa façade la plus haute, ne doit pas excéder :

■ **dans le secteur 1AU1 :**

- un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé ou rez de jardin + 3 niveaux + comble ou attique*

■ **dans le secteur 1AU2 :**

- un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé ou rez de jardin + 2 niveaux + comble ou attique*

■ **dans les secteurs 1AU3 :**

- un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé ou rez de jardin + 1 niveau + comble ou attique*

Modalités d'application :

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée.

Les combles et les attiques ne pourront permettre la réalisation que d'un seul niveau.

La réalisation d'un rez-de-chaussée surélevé ne sera acceptée que si elle est justifiée au regard de l'adaptation à la pente, de conditions géologiques ou techniques particulières, ou encore de l'insertion dans l'environnement urbain. En tout état de cause, la hauteur de la dalle finie du rez-de-chaussée surélevé ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel, à l'aplomb de la façade concernée.

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

Article.11.1AU

ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Sont alors autorisés les types architecturaux innovants et adaptés à la nature et au fonctionnement des constructions autorisées. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

11.1 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier

par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment, du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis à condition que la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au dessus du terrain naturel.

Cas particulier dans le secteur 1AU1 :

- La réalisation d'un parking en silo partiellement enterré est admise dans le secteur, sans limite de hauteur, mais le respect des principes définis dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement concernant le secteur.

11.2 - Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Dans le cas de constructions à attique :

- le retrait par rapport au nu de la façade n'est pas réglementé mais doit être appliqué sur l'ensemble des façades de la construction.
- La surface de l'attique ne doit pas dépasser les $\frac{3}{4}$ du niveau concerné de la construction.

11.3 - Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et partiellement enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées compte tenu de leur usage, de l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que de leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Cependant, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.3.1 - Forme et volume des toitures

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 40% et 60%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas. Les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures.

Les toitures terrasses peuvent être admises en proportion inférieure à 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction.

Les toitures plates ou à faible pente peuvent être admises sur l'ensemble de l'emprise de la construction si elles sont d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou végétalisées.

11.3.2 - Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être en tuiles de teinte brun-rouge, ou d'aspect similaire. Toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Les toitures terrasses doivent être aménagées.

Les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou végétalisées.

11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

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.

Article.12.1AU

STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.0 - Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

■ pour les constructions à usage d'habitat,

- dans le secteur 1AU1 : 2 places par logement dont 1,2 en souterrain ou partiellement enterrées. La totalité des places extérieures seront destinées aux visiteurs.
- dans le secteur 1AU2 : 2 places par logement dont 1 en souterrain ou partiellement enterrée. 50% des places en surface seront destinées aux visiteurs.
- dans les secteurs 1AU3 : 2 places par logement dont 1 couverte. Dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots : il sera réalisé également 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots.

■ pour les activités commerciales et artisanales, ainsi que les bureaux :

- 1 place pour 25 m² de surface de vente ou de SHON.

■ pour toute autre construction, et dans l'ensemble de la zone 1AU :

- le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais doit être adapté aux besoins de l'opération.

Concernant le stationnement des deux-roues, il est exigé :

■ pour les constructions à usage d'habitat collectif et de bureaux :

- un local spécifique, fermé et accessible de plein pied, correspondant au minimum à 2% de la SHON globale de la construction considérée.

12.1 - Modalités d'application

Tout m² dépassant les multiples de la tranche de surface de vente ou de SHON précisée ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

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

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article.13.1AU

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération et tenir compte du caractère des lieux environnants.

L'emploi des enrochements pour la réalisation de soutènement des terres est interdit.

Les haies séparatives mono végétales sont interdites.

■ **Dans les secteurs 1AU1, 1AU2, et dans les secteurs 1AU3 situés à l'Ouest du hameau de Frontenex**, et dans le cas d'une opération de construction à vocation dominante d'habitat de plus de 8 logements ou 8 lots il est exigé que le terrain d'assiette de la dite l'opération soit :

- traité en espaces collectifs aménagés sur au moins 10% de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- les aires de stationnement de surface devront être arborisées.

■ **Dans le secteur 1AU3 de Provins**, et dans le cas d'une opération de construction à vocation dominante d'habitat :

- il est exigé que le terrain d'assiette de l'opération de construction soit traité en espaces verts sur au moins 60% de la surface du terrain d'assiette, hors terrasses aménagées et stationnements.
- la totalité des espaces libres non affectés doit être traitée en espaces verts et plantés.

Article.14.1AU

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE 2AU

ARTICLE LIMINAIRE

Les zones 2AU concernent des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, et classés comme tels pour les motifs suivants :

- insuffisance des équipements et infrastructures existants en leur périphérie immédiate,
- rôle stratégique pour la mise en œuvre du PADD d'Annecy-le-Vieux.

Ces zones 2AU ont d'ores et déjà une vocation principale définie dans le cadre de l'économie générale du PLU :

- Secteur 2AU situé à l'Est du Parc d'Activité Economique des Glaisins : extension à terme de ce parc d'activité.
- Secteurs 2AU situés au lieudit Le Crêt : développement des équipements sportifs liés au pôle universitaire, à ses filières sports études, et/ou nécessaires à l'équipement de l'agglomération annécienne.

Ces zones 2AU sont pour l'instant inconstructibles, jusqu'à une modification du PLU qui en précisera les conditions et les règles d'ouverture à l'urbanisation.

Dans le cas du secteur 2AU situé à l'Est du Parc d'Activité Economique des Glaisins, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se réaliser que :

- Sur la totalité du secteur 2AU,
- Sur la base d'un projet d'urbanisme prenant appui sur une démarche de type "Approche Environnementale de l'Urbanisme" et soignant l'articulation avec les secteurs d'habitat voisins.
- Après cessation d'activité de l'exploitation agricole utilisant le site à la date d'approbation de l'élaboration du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.2AU

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et toute utilisation du sol, sauf celles autorisées à des conditions fixées par l'article 2AU-2 ci-dessous.

Article.2.2AU

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements admis dans la zone.

Les ouvrages techniques, les infrastructures routières, piétonnes et cycles, les aires de stationnement, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles 3.2AU à 5.2AU ne sont pas réglementés.

Article.6.2AU

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Reculs par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

Les constructions doivent respecter, par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 Cas particulier :

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux.

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Article.7.2AU**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

7.1 - Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation jusqu'en limite séparative est autorisée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les articles 8.2AU à 10.2AU ne sont pas réglementés.

Article.11.2AU**ASPECT EXTÉRIEUR**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (hauteurs, couleurs et matériaux).

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.

Les articles 12.2AU à 14.2AU ne sont pas réglementés.

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE A**

ARTICLE LIMINAIRE

La zone A concerne les secteurs de la commune à vocation dominante agricole. Les constructions nécessaires à l'activité agricole pourront être autorisées dans cette zone, à la condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'entreprise agricole.

Au sein de la zone A, le PLU localise également sur ses documents graphiques :

- des secteurs à dominante agricole identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, pour leur sensibilité paysagère et/ou écologique, en cohérence avec le diagnostic du PLU. Les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole, y sont interdites.
- le patrimoine rural bâti d'origine agricole, au titre des articles L. 123-1 7° et L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, dont le PADD préconise la préservation et la mise en valeur.

Au sein de la zone A, on distingue un sous-secteur Ab identifiant les constructions diffuses où seules les réhabilitations et de très légères extensions des constructions à usage d'habitat existantes sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les nouvelles constructions sont interdites. Sauf mention réglementaire spécifique, les dispositions réglementaires de la zone A s'appliquent au secteur Ab.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et les utilisations qui ne figurent pas à l'article 2 ci-après.

Dans les secteurs à dominante agricole identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, sont également interdites :

- Les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole.
- Toutefois, des travaux et installations liés à l'activité agricole peuvent être autorisés à condition que leur impact dans le paysage soit limité (retenue d'eau, stockage temporaire).
- De plus, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux infrastructures routières ou dédiées aux modes doux, d'intérêt public.

En zone Ab, sont interdites toutes les occupations et les utilisations qui ne figurent pas à l'article 2.

Article.2.A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sur la base des critères précisés au rapport de présentation, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires et liées à une exploitation agricole autorisée et leurs annexes fonctionnelles, à condition :

- que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'exploitation,

- que la construction soit implantée, selon la nature de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante, et forme un ensemble cohérent avec ces derniers,
- que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) ou que les logements soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes. Dans le cadre d'une exploitation sous forme de structure sociétaire, un seul bâtiment à usage de logements de fonction pour l'exploitation peut être autorisé.
Dans tous les cas, le nombre de ces logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, et la surface cumulée des logements ne dépassera pas un total de 240 m² de SHON. De plus, l'accès sera commun avec celui de l'exploitation.
- qu'en cas de projet de construction simultanée d'un bâtiment agricole et d'une construction à usage d'habitation répondant aux conditions définies ci-avant, cette dernière n'intervienne qu'après la construction du bâtiment agricole.

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole dans le cadre d'élevage "hors sol", à condition d'être implantées à plus de 150 m des zones urbaines ou à urbaniser, et d'une localisation adaptée au site.

Les serres et tunnels nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient réalisés avec une structure démontable.

Tout bâtiment d'exploitation agricole désaffecté d'intérêt architectural ou patrimonial dont la sauvegarde est souhaitable, tel qu'identifié au document graphique aux titres des articles L. 123-1 7° et L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes) à condition :

- que la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage, et ne compromette pas l'exploitation agricole,
- que son alimentation en eau potable et son assainissement soient possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU,
- qu'elle soit desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
- que son volume et ses murs extérieurs soient conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures, qui devront préserver le caractère de son architecture,
- que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération puisse être assuré en dehors des voies publiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est admise dans un délai de 5 ans, à conditions que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel tel qu'une inondation, un mouvement de terrain ou une chute de pierres, et que le bâtiment ne soit pas situé dans une zone à risques forts identifiée par le Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur.
- il ne soit pas concerné par un Emplacement Réservé, tels qu'institués par le PLU.
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée.
- la capacité des réseaux et des accès qui la desservent soit suffisante.
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de la zone considérée.

La reconstruction d'un bâtiment démoli et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs ne sont autorisés que si le projet respecte les règles du PLU.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11.

Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

■ **Dans le secteur Ab, sont admises :**

L'adaptation et la réfection, ainsi que l'extension limitée des bâtiments existants (dans la limite d'une nouvelle extension à compter de la date d'approbation du PLU) et le changement de destination des constructions existantes, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou des milieux naturels, d'assurer une bonne intégration dans le site et de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.A

ACCÈS ET VOIRIE

Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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.

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement et dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux).

Chaque nouvel aménagement sera muni d'un système de rétention des eaux pluviales, dimensionné comme suit :

- Un réservoir de type superficiel ou souterrain recueillant toutes les eaux du projet, et muni :
 - . D'un orifice de fuite disposé au fond de l'ouvrage et assurant la régulation du débit rejeté à l'aval.
 - . D'une surverse vers le réseau aval pour évacuer les pluies exceptionnelles pouvant faire déborder l'ouvrage.
- Le volume de l'ouvrage est basé sur 40 litres (0,04 m³) par m² de surface imperméabilisée (toitures, accès, etc.).
- Le débit de fuite est fixé à 0,001 l/s par m² de surface captée (ex : surface totale du lot à construire).

La rétention des eaux pluviales peut être effectuée à l'échelle de la parcelle (chaque construction dispose de son ouvrage de rétention) ou à l'échelle d'une zone (unique bassin de rétention pour l'ensemble d'une opération).

L'infiltration des eaux pluviales est souhaitable plutôt que la rétention étanche, toutefois, sans étude technique justificative adaptée, elle doit seffectuer hors des zones soumises à des risques de liquéfaction des sols ou d'instabilité de terrain définies par la cartographie du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur (respectivement le bas de la commune et les flancs du Mont Veyrier).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau E.P séparatif communal s'il existe,
- Dans le réseau superficiel le plus proche pouvant accepter un débit supplémentaire.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage, de buanderie, de lieux de stockage d'ordures ménagères, seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables ajoutées à du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles).

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des E.P peut se effectuer à l'aide d'un ouvrage jumelé à celui utilisé pour la rétention.

4.3 Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Article.5.A**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, selon les recommandations techniques prescrites en application de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, jointe au PLU.

Article.6.A**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****6.0 - Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Reculs par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- un recul minimum de 5 m.

6.2 Cas particuliers :

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée dans les cas suivants :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter :

- un recul de 25 m vis-à-vis de l'axe des RD 16, 129, 909, 916, 2203,
- un recul de 18 m vis-à-vis de l'axe des RD 5 et 275.

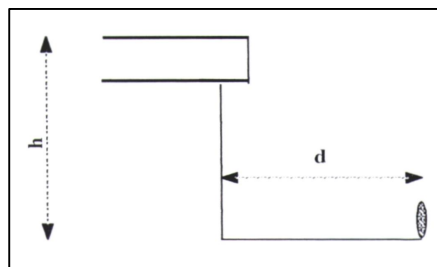
Article.7.A**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES****7.0 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

7.1 - Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 5 m.



7.2 - Cas particuliers :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur à l'égout n'excède pas 3 m, et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Article.8.A

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article.9.A

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé.

Article.10.A

HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Le gabarit maximal des constructions neuves à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles ne doit pas excéder : un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée surélevé ou un rez de jardin + 1 niveau + comble ou attique*.

Dans le secteur Ab : la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

**les combles et les attiques ne pouvant comporter qu'un niveau*

Article.11.A

ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Sont alors autorisés les types architecturaux innovants et adaptés à la nature et au fonctionnement des constructions autorisées. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

■ **Pour toute réhabilitation d'une construction traditionnelle existante, identifiée aux titres des articles L. 123-1 7° et L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme :**

- il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

11.1 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

11.2 - Aspect des façades

■ **Pour les bâtiments agricoles :**

- les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui contribueront à la cohérence générale du bâtiment.
- les ensembles des matériaux présenteront un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.
- les couleurs vives et les matériaux réfléchissants sont interdits.

■ **Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels :**

- les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone UH.

■ **Pour toute réhabilitation d'une construction traditionnelle existante, identifiée aux titres des articles L. 123-1 7° et L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme :**

- le dégarnissage des enduits pour mettre les pierres à nu est interdit, excepté pour la mise en valeur des pierres d'angle et des encadrements.
- seront utilisés des enduits teintés dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction, qui seront lissés ou légèrement grattés.
- tout décor peint existant devra être restitué ou restauré.
- les garde-corps ou mains courantes devront être soit en ferronnerie, soit en bois ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.
- les bois, bardages et volets apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, peints ou imprégnés soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales.
- les volets seront à battants ou coulissants. Cependant, les volets roulants seront tolérés, notamment pour la fermeture de certaines ouvertures en rez-de-chaussée, à condition qu'ils soient de couleur s'harmonisant avec l'existant et le contexte bâti.
- les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.
- en cas de réfection partielle des menuiseries extérieures (chassis et ouvrants de fenêtres), elles devront faire référence au style (modénature) des menuiseries traditionnelles existantes.
- en cas de réfection totale des menuiseries extérieures (chassis et ouvrants de fenêtres), elles devront :
 - soit faire référence au style (modénature) des menuiseries traditionnelles,

- soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre).

11.3 - Toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

■ Pour les bâtiments agricoles :

- les couvertures métalliques ou fibrociment feront l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.
- les teintes claires ou brillantes sont interdites.
- le vieillissement naturel des matériaux est accepté.
- d'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

■ Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments d'exploitation agricole :

- les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone UH.

■ Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante, identifiée aux titres des articles L. 123-1 7° et L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme :

- Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 80 et 120%.

Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture

La surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2% de la surface totale de la toiture.

Les fenêtres de toit doivent être de dimension maximum 80X100, peuvent être regroupées en verrières, doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction, et sont interdites sur les croupes.

Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes) sont autorisées en toiture. Les châssis rampants doivent être incorporés dans le plan de toiture.

- Les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure à 20% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie.
- Matériaux de couverture des toitures :
 - les toitures à pan doivent être en tuiles plates de petite dimension et de teinte brun-rouge. Toutefois, l'emploi de l'ardoise de teinte gris clair ou moyen, du cuivre, du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.
 - les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou être végétalisées.
 - les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

11.4 - Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles.

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.

Article.12.A**STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade.

Article.13.A**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour les constructions agricoles :

- les terrassements seront limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.
- les talus devront être végétalisés, et se rapprocher de formes naturelles.
- tout ouvrage de soutènement fera l'objet d'une attention particulière.
- les plantations d'arbres ou d'arbustes favoriseront une meilleure intégration des installations.
- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille prendront en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés), et préserveront les vues panoramiques.

Pour l'aménagement des abords d'une construction traditionnelle existante identifiée aux titres des articles L. 123-1 7° et L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagements doivent respecter le caractère des lieux environnants et être réalisés en harmonie avec ceux-ci.

Article.14.A**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE N**

ARTICLE LIMINAIRE

La zone N concerne les espaces à dominante naturelle et/ou forestière, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,
- l'existence d'une exploitation forestière,
- leur caractère d'espace naturel.

On peut distinguer, dans le cas d'Annecy-le-Vieux, différents secteurs de la zone N pour lesquels il est révélé nécessaire de différencier le règlement :

- **Nh** : secteurs strictement protégés pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique (zones humides).
- **Nb** : secteurs de gestion du bâti dispersé existant.
- **Ngv** : secteurs de gestion d'espaces de sédentarisation de gens du voyage.
- **Nc** : secteur de gestion du site de la carrière existante.
- **Ni** : secteurs de gestion de différents espaces existants, à vocation dominante de loisirs et de détente en milieu urbain.

Également, il est prévu en zone N une gestion différenciée et sous conditions des bâtiments reconnus caractéristiques ou remarquables au regard du patrimoine bâti, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel ou historique.

Ces constructions ont été identifiées aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 ci-après.

Dans le secteur Nh, tous travaux et installations, publics ou privés, portant atteinte à la spécificité du site sont interdits, et notamment drainages ou remblais.

Article.2.N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels ou technologiques.

Les installations et travaux divers nécessaires à l'activité forestière.

Les installations et travaux nécessaires :

- à l'entretien et à la préservation des milieux naturels.

- à des aménagements légers à usage récréatif et public, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.

Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, sous réserve :

- être réalisés en matériaux perméables,
- de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, arboricole ou forestière,
- de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone ou le sous-secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières ou dédiées aux modes doux, d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou forestière, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site (exemple : les installations d'intérêt collectif telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone ou dans le secteur considéré, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est admise dans un délai de 5 ans, à conditions que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel tel qu'une inondation, un mouvement de terrain ou une chute de pierres, et que le bâtiment ne soit pas situé dans une zone à risques forts identifiée par le Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur.
- il ne soit pas concerné par un Emplacement Réservé ou un périmètre défini au titre du L111-10 ou L 123-2 a du Code de l'Urbanisme, tels qu'institués par le PLU.
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée.
- la capacité des réseaux et des accès qui la desservent soit suffisante.
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de la zone considérée.

La reconstruction d'un bâtiment démolé et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs ne sont autorisés que si le projet respecte les règles du PLU.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

■ Dans le secteur Nb, sont admis de plus :

- L'adaptation et la réfection, ainsi que l'extension limitée des bâtiments existants (dans la limite d'une nouvelle extension à compter de la date d'approbation du PLU) et le changement de destination des constructions existantes, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou des milieux naturels, d'assurer une bonne intégration dans le site et de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
- Les piscines découvertes dans la limite d'une piscine par bâtiment principal et dans la mesure où :
 - elle ne présente aucune annexe technique apparente,

- elle est située à proximité immédiate des dites constructions.
- Les annexes fonctionnelles non accolées à des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal.

■ **Dans le secteur Ngv, sont admis de plus :**

- Les installations et dépendances techniques reconnues indispensables à l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage.

■ **Dans le secteur NI, sont admis de plus :**

- L'aménagement ponctuel de petits sanitaires publics et de petites installations de sécurité, l'aménagement d'espaces publics, l'aménagement de places publiques de stationnement, les aires de loisirs ouvertes au public, les jardins familiaux.

■ **Dans le secteur Nh, sont admis uniquement :**

- Les travaux divers, notamment agricoles, qui s'avèreraient nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa spécificité.
- Les travaux d'entretien et de réparation des voies traversant ou bordant les zones humides, dans le respect de leurs caractéristiques actuelles et se poursuivant normalement.
- Les travaux d'entretien du réseau de drainage et d'assainissement, lorsqu'il existe, et dans le respect de ses caractéristiques actuelles.
- Le captage des nappes profondes ou des émissaires au profit des collectivités et de leurs groupements, à condition qu'il ne porte pas atteinte au régime hydrique et à l'équilibre du milieu.
- Les apports d'eaux claires et rejets après épuration, conformes aux normes en vigueur, issus du bassin versant.

■ **Dans le secteur Nc, sont admis uniquement :**

- Les installations et travaux, nécessaires à l'activité de extraction et/ou de revalorisation de matériaux et aux activités annexes nécessaires à cette exploitation.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.N

ACCÈS ET VOIRIE

Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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.4.N

DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement et dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif de collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux).

Chaque nouvel aménagement sera muni d'un système de rétention des eaux pluviales, dimensionné comme suit :

- Un réservoir de type superficiel ou souterrain recueillant toutes les eaux du projet, et muni :
 - . D'un orifice de fuite disposé au fond de l'ouvrage et assurant la régulation du débit rejeté à l'aval.
 - . D'une surverse vers le réseau aval pour évacuer les pluies exceptionnelles pouvant faire déborder l'ouvrage.
- Le volume de l'ouvrage est basé sur 40 litres (0,04 m³) par m² de surface imperméabilisée (toitures, accès, etc.).
- Le débit de fuite est fixé à 0,001 l/s par m² de surface captée (ex : surface totale du lot à construire).

La rétention des eaux pluviales peut être effectuée à l'échelle de la parcelle (chaque construction dispose de son ouvrage de rétention) ou à l'échelle d'une zone (unique bassin de rétention pour l'ensemble d'une opération).

L'infiltration des eaux pluviales est souhaitable plutôt que la rétention étanche, toutefois, sans étude technique justificative adaptée, elle doit seffectuer hors des zones soumises à des risques de liquéfaction des sols ou d'instabilité de terrain définies par la cartographie du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur (respectivement le bas de la commune et les flancs du Mont Veyrier).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau E.P séparatif communal s'il existe,
- Dans le réseau superficiel le plus proche pouvant accepter un débit supplémentaire.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage, de buanderie, de lieux de stockage d'ordures ménagères, seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour de nouvelles surfaces imperméables ajoutées à du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles).

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des E.P peut seffectuer à l'aide d'un ouvrage jumelé à celui utilisé pour la rétention.

4.3 Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Article.5.N

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, selon les recommandations techniques prescrites en application de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, jointe au PLU.

Article.6.N**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****6.0 - Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Reculs par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- un recul minimum de 5 m.

6.2 Cas particuliers :

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée dans les cas suivants :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Hors agglomération, les constructions doivent respecter :

- un recul de 25 m vis-à-vis de l'axe des RD 16, 129, 909, 916, 2203,
- un recul de 18 m vis-à-vis de l'axe des RD 5 et 275.

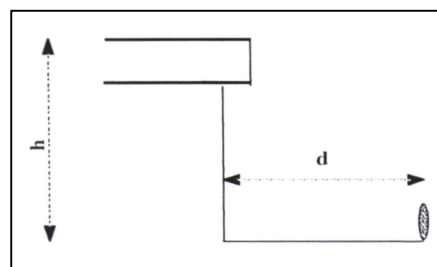
Article.7.N**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES****7.0 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

7.1 - Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 5 m.

**7.2 Cas particuliers :**

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances si leur hauteur à l'égout n'excède pas 3 m, et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Article.8.N

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article.9.N

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé.

Article.10.N

HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Dans le secteur Nb : la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

Article.11.N

ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus larges que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction.

Sont alors autorisés les types architecturaux innovants et adaptés à la nature et au fonctionnement des constructions autorisées. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

■ Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante, identifiée au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

- il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité d'ensemble de ses abords.
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

11.1 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

11.2 - Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

■ **Dans le secteur Nb :**

- Les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone UH.
- En outre, pour toute réhabilitation d'une construction traditionnelle existante, identifiée aux titres de l'article L 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme :
 - le dégarnissage des enduits pour mettre les pierres à nu est interdit, excepté pour la mise en valeur des pierres d'angle et des encadrements.
 - seront utilisés des enduits teintés dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction, qui seront lissés ou légèrement grattés.
 - tout décor peint existant devra être restitué ou restauré.
 - les garde-corps ou mains courantes devront être soit en ferronnerie, soit en bois ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.
 - les bois, bardages et volets apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, peints ou imprégnés soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales.
 - les volets seront à battants ou coulissants. Cependant, les volets roulants seront tolérés, notamment pour la fermeture de certaines ouvertures en rez-de-chaussée, à condition qu'ils soient de couleur s'harmonisant avec l'existant et le contexte bâti.
 - les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.
 - en cas de réfection partielle des menuiseries extérieures (chassis et ouvrants de fenêtres), elles devront faire référence au style (modénature) des menuiseries traditionnelles existantes.
 - en cas de réfection totale des menuiseries extérieures (chassis et ouvrants de fenêtres), elles devront :
 - soit faire référence au style (modénature) des menuiseries traditionnelles,
 - soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre).

11.3 - Toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

■ **Dans le secteur Nb :**

- Les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone UH.
- En outre, pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante, identifiée aux titres de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :
 - Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 80 et 120%.

Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture

La surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2% de la surface totale de la toiture.

Les fenêtres de toit doivent être de dimension maximum 80X100, peuvent être regroupées en verrières, doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction, et sont interdites sur les croupes.

Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes) sont autorisées en toiture. Les châssis rampants doivent être incorporés dans le plan de toiture.

- Les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure à 20% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie.
- Matériaux de couverture des toitures :
 - les toitures à pan doivent être en tuiles plates de petite dimension et de teinte brun-rouge. Toutefois, l'emploi de l'ardoise de teinte gris clair ou moyen, du cuivre, du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.
 - les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou être végétalisées.
 - les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

11.4 - Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles ou forestiers.

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.

Article.12.N

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade.

Article.13.N

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La qualité des aménagements paysagers, ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.0 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.1 É Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour l'aménagement des abords d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, les aménagements doivent respecter le caractère des lieux environnants et être réalisés en harmonie avec ceux-ci.

Article.14.N

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.