



Commune de Gaillard

Règlement

5

Prescrit le : 10 juin 2002

Arrêté le : 29 septembre 2008

Approuvé le : 3 mai 2010

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone UA : cette zone multi fonctionnelle promeut la réalisation de constructions collectives en ordre continu ou discontinu.

Cette zone comprend le secteur UAc correspondant à la zone de localisation préférentielle d'activités commerciales et de services.

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

Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol incompatible avec les affectations actuelles de la zone et des zones environnantes ; c'est-à-dire susceptible d'entraîner pour le voisinage des inconvénients, nuisances, pollutions ou des risques d'insalubrité.

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I/ Rappels

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels dans les documents graphiques.
2. Sauf pour les dispositions des articles 6 et 7 de la zone, lorsqu'une construction est devenue non conforme aux nouvelles dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que si ceux-ci ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec ledit règlement ou sont sans effets à son égard.

II/ Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après.

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite de zones UC ou UH doit être supérieure ou égale à 10m. Elle est de 15m dans l'orientation d'aménagement spécifique à l'entrée Est de la commune rue de Genève (secteur Desbiolles).

2. Dans les zones de risque délimitées par le plan de prévention des risques, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées au respect des dispositions réglementaires énoncées par le dit document (voir dans les annexes du PLU).
3. Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à leur desserte.
5. En dehors du secteur UAc les constructions à destination de commerce, bureau, hébergement hôtelier artisanat, industrie, entrepôt, si elles sont isolées, répondent à un besoin de proximité et correspondent à un développement très limité de l'activité économique préexistante.
6. Pour les constructions soumises à autorisation dès lors que ces opérations portent sur une SHON de plus de 5000m² à vocation d'habitat, les ZAC comportant une programmation de logements, les ZAD et périmètres provisoires de ZAD ; il est exigé 20% de logements locatifs sociaux. L'ensemble de ces logements locatifs sociaux ne pourra représenter moins de 20% de la SHON programmée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 : Accès et voirie

I/ Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les terrains d'assiette des constructions nouvelles doivent être accessibles par des voies carrossables publiques ou privées en bon état de viabilité et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.

La largeur de la chaussée de ces voies publiques ou privées ne peut être inférieure à 3m. La chaussée est définie comme la partie de la voirie qui est destinée à la circulation automobile, hors accotements et terre plein.

La largeur de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées ne peut être inférieure à 5m.

En fonction du nombre de logements et des destinations projetées la réalisation de trottoirs pourra être exigée.

Les voies publiques ou privées en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi – tour.

II/ Accès

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait des trottoirs ou de la voirie afin de ne pas entraver la libre circulation des piétons et des véhicules.

Article UA4 : Desserte par les réseaux

I/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par un branchement conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou de réseau intérieur de caractère privé par des matières résiduelles, des eaux nocives ou toutes autres substances indésirables.

II/ Assainissement

1. Eaux usées

Toute occupation et utilisation du sol générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier exécuté conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau des eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Toute construction peut être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales. Le service concessionnaire des réseaux d'eaux pluviales imposera un débit de rejet limité au réseau et donnera un avis sur le système mis en place pour limiter et étaler les apports pluviaux.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou dans l'attente de son extension, les eaux peuvent ou être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, ou être absorbées en totalité sur le tènement foncier dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Article UA 5 : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites des voies privées et emprises publiques.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer aux modifications, extensions ou surélévations en continuité de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle, à condition que le retrait minimum corresponde au retrait existant avant travaux entre la construction existante et l'alignement des voies publiques, la limite des voies privées ou emprises publiques.

Les débords sont autorisés dans la limite de 1,20m pour les toits et les marquises; de 1m pour les loggias et bow windows ; à la condition que leur hauteur par rapport au niveau des voies et emprises publiques soit supérieure ou égale à 3 m.

Article UA7 : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

I/Règle générale :

Les constructions peuvent être construites d'une limite latérale à l'autre.

Cette implantation sur les limites des propriétés voisines n'est possible que sur une profondeur maximum de 15m à compter du retrait imposé par les marges de reculement définies à l'article UA6 ci dessus.

Dans le cas contraire, un recul minimum de 4m est exigé par rapport aux limites séparatives.

Nonobstant les dispositions ci dessus, l'implantation en limite pourra être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte soit aux conditions d'habitabilité des pièces principales d'un bâtiment voisin, soit à l'aspect du paysage urbain.

Au delà de la bande de 15m précitée, un recul minimum de 4m est exigé par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de modification, d'agrandissement et de surélévation de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle. Les extensions et surélévations en continuité de la construction existante devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la ou des limites séparatives, sous réserve de l'accord du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes concernées par cette dérogation.

II/constructions annexes à usage de dépendances

Les constructions annexes doivent respecter un recul minimum de 4m.

Tous les débords sont compris dans cette longueur.

Par dérogation, la règle de recul ne s'appliquera pas en cas d'accord écrit du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes, permettant ainsi l'implantation en limite séparative ou en retrait sous réserve de respecter une hauteur maximale au faîtage de 2,70m et une longueur au mitoyen sur chaque limite ne dépassant pas 12m.

Article UA 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementé.

Article UA 9 : emprise au sol

I/Rappel

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale au sol de l'emprise des constructions, débords sans contacts avec le sol exclus ; annexes et abris non fermés compris. La superficie des constructions enterrées ou semi enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que la hauteur desdites constructions ne dépasse pas 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel et que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert ou de détente.

II/ Règle

Elle ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière du projet.

Article UA 10 : hauteur maximum des constructions

I/ Rappel

La hauteur se calcule par la différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb avant et après les travaux nécessaires à la réalisation du projet, rampes d'accès aux sous sols exclues.

Elle inclut les éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, conduits de cheminées, armoires techniques, antennes...).

II/Règle

La hauteur ne doit pas dépasser 18m.

Article UA 11 : aspect extérieur

I/ Dispositions générales

Par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II/ Dispositions particulières

1. Aspect des façades

Les descentes d'eaux usées, les éléments de ventilation et de climatisation sont interdits en façade.

Les antennes d'émission ou de réception doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Les profils et l'aspect des murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Les débords de toiture sont obligatoires.

L'évacuation des eaux pluviales provenant de l'ensemble des modénatures de façades (débords comme les toits, balcons, bow windows, etc... mais aussi rebords de fenêtres) doit être assurée par des dispositifs spécifiques évitant les écoulements sur les façades.

Les modifications, agrandissements et surélévations de constructions existantes qui ne satisfont pas aux règles fixées aux articles 6 et 7 doivent être parfaitement intégrés aux volumes existants et ne pas présenter de gêne pour les angles de vision aux carrefours des voies.

2. Aspect des clôtures

Le long des voies et emprises publiques leur hauteur ne peut excéder 1.80 m. Elles doivent être constituées par des dispositifs à claire-voie, ajouré à hauteur de 50% minimum de leur surface totale. Elles peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m.

Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le tènement.

Pour les portails, la hauteur maximale est portée à 2m lorsqu'ils comportent un dispositif ajouré à hauteur de 70% minimum de leur surface totale. Dans le cas contraire, leur hauteur est limitée à 1,80m.

Afin de dégager les angles de vision aux carrefours des voies, la hauteur des clôtures peut être limitée à 0.80 m.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures par rapport au point du sol situé à l'aplomb ne peut excéder 2 m.

Les piles et piliers peuvent avoir une hauteur supérieure, sans dépasser de 0,20m la hauteur maximale de clôture autorisée.

3. Aspect des toitures

La toiture est l'ensemble des éléments constituant le couvrement et la couverture du dernier niveau d'une construction.

Toute construction doit comporter un faîtage qui doit être formé par des toitures inclinées.

Sont cependant autorisées les toitures terrasses entièrement végétalisées comportant des dispositifs arbustifs.

4. Dispositions particulières aux immeubles et monuments à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel ou historique (article L.123-1-7° du code de l'urbanisme)

La croix de mission de la rue de Genève doit être conservée, ainsi que son socle. Les déplacements peuvent être autorisés mais doivent être motivés par des motifs d'intérêt général.

Article UA12 : Stationnement

I/Rappel

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'espace de recul nécessaire pour l'accès à chaque place ne peut être affecté lui-même au stationnement.

Au minimum 50% des places devront être réalisées en sous sol.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface hors œuvre nette qu'elles occupent.

II/Règles

1. Pour les constructions à usage d'habitation.

Il est exigé au minimum 2 places par logement. Au minimum 1m² par logement doit être consacré aux locaux pour le stationnement des deux roues.

2. Pour les constructions à usage de bureaux ou commerces.

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 40m² de surface hors œuvre nette. Pour la rénovation ou l'aménagement sans création de surface de locaux existants d'une superficie inférieure ou égale à 75m² de surface hors œuvre nette, ainsi que pour les travaux correspondant à des extensions de moins de 10 % de la surface hors œuvre nette existante le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

3. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal.

1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette. Pour la rénovation ou l'aménagement sans création de surface de locaux existants d'une superficie inférieure ou égale à 75m² de surface hors œuvre nette, ainsi que pour les travaux correspondant à des extensions de moins de 10 % de la surface hors œuvre nette existante le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

4. Pour les constructions à usage d'entrepôt ou d'équipement public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

5. Pour les constructions hôtelières

Il est exigé une place de stationnement par chambre, une place par 10m² de surfaces cumulées de salles de réunions, une place pour deux employés.

6. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre, ou d'un arbuste si les contraintes prouvées du terrain ne permettent pas la plantation d'un arbre, pour 3 emplacements (circonférence du tronc pour un arbre : 20cm minimum à 1 m du sol).

Article UA 13 : espaces libres et plantations, espaces boisés classés

I/ Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives...), des espaces verts, ou des places de parking répondant aux conditions ci après définies.

Les espaces verts devront comporter une épaisseur de terre végétale au minimum égale à 0,30m pour le gazon, 0,60m pour les arbustes et 1 à 1,80m pour les arbres.

Par dérogation et sous réserve que les contraintes de l'existant le justifient, des techniques de sol artificiel peuvent être admises.

Les terrasses réalisées en liaison avec la construction principale devront être végétalisées.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible maintenues. En cas d'abattage rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il sera exigé sous réserve que les contraintes du terrain le permettent, une plantation équivalente (circonférence du tronc 20 cm minimum à 1 m du sol) en nombre de sujets de façon à assurer le maintien du patrimoine arboré de la ville.

II/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

III/ Dispositions particulières aux éléments de paysage et sites à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique (article L.123-1-7° du code de l'urbanisme)

Ces éléments correspondent à certaines parties de la ripisylve du Foron et font l'objet sur le document graphique d'un symbole graphique spécifique.

Seuls les travaux s'inscrivant dans le cadre d'une action collective de gestion et de mise en valeur du Foron et de ses abords sont autorisés sans prescriptions.

Pour tous autres travaux les prescriptions suivantes s'imposent :

Tout abattage d'arbre doit être justifié par l'état sanitaire du sujet ou le danger qu'il est susceptible de générer pour le voisinage.

L'imperméabilisation des sols est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 1.

Le COS peut être porté à 1,2 en secteur UAc si le projet de construction comporte des commerces, étant entendu que la partie supplémentaire au COS normal devra être utilisée par les surfaces commerciales.

ZONE UB

Caractère de la zone UB : il s'agit d'une zone intermédiaire d'urbanisation multifonctionnelle dans laquelle sera notamment favorisée l'implantation de petits immeubles. Elle comprend un secteur UBa correspondant à une zone de localisation de formes urbaines intermédiaires entre petits collectifs et regroupements pavillonnaires maîtrisés.

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

Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol incompatible avec les affectations actuelles de la zone et des zones environnantes ; c'est-à-dire susceptible d'entraîner pour le voisinage des inconvénients, nuisances, pollutions ou des risques d'insalubrité.

Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I/ Rappels

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels dans les documents graphiques.
2. Sauf pour les dispositions des articles 6 et 7 de la zone, lorsqu'une construction est devenue non conforme aux nouvelles dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que si ceux-ci ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec ledit règlement ou sont sans effets à son égard.

II/ Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après.

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite de zones UC ou UH doit être supérieure ou égale à 10m.
2. Dans les zones de risque délimitées par le plan de prévention des risques, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées au respect des dispositions réglementaires énoncées par le dit document (voir dans les annexes du PLU).
3. Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement des réseaux publics sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à leur desserte.

5. Les constructions à destination de commerce, bureau, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, si elles sont isolées, répondent à un besoin de proximité et correspondent à un développement très limité de l'activité économique préexistante.
6. Pour les constructions soumises à autorisation dès lors que ces opérations portent sur une SHON de plus de 5000m² à vocation d'habitat, les ZAC comportant une programmation de logements, les ZAD et périmètres provisoires de ZAD ; il est exigé 20% de logements locatifs sociaux. L'ensemble de ces logements locatifs sociaux ne pourra représenter moins de 20% de la SHON programmée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 : Accès et voirie

I/ Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les terrains d'assiette des constructions nouvelles doivent être accessibles par des voies carrossables publiques ou privées en bon état de viabilité et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.

La largeur de la chaussée de ces voies publiques ou privées ne peut être inférieure à 3m. La chaussée est définie comme la partie de la voirie qui est destinée à la circulation automobile, hors accotements et terre plein.

La largeur de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées ne peut être inférieure à 5m.

En fonction du nombre de logements et des destinations projetées la réalisation de trottoirs pourra être exigée.

Les voies publiques ou privées en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi – tour.

II/ Accès

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait des trottoirs ou de la voirie afin de ne pas entraver la libre circulation des piétons et des véhicules.

Article UB4 : Desserte par les réseaux

I/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par un branchement conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou de réseau intérieur de caractère privé par des matières résiduelles, des eaux nocives ou toutes autres substances indésirables.

II/ Assainissement

1. Eaux usées

Toute occupation et utilisation du sol générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier exécuté conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau des eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Toute construction peut être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales. Le service concessionnaire des réseaux d'eaux pluviales imposera un débit de rejet limité au réseau et donnera un avis sur le système mis en place pour limiter et étaler les apports pluviaux.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou dans l'attente de son extension, les eaux peuvent ou être évacuées directement vers un déversoir désigné par

l'autorité compétente, ou être absorbées en totalité sur le tènement foncier dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Article UB 5 : caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites des voies privées et emprises publiques.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer aux modifications, extensions ou surélévations en continuité de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle, à condition que le retrait minimum corresponde au retrait existant avant travaux entre la construction existante et l'alignement des voies publiques, la limite des voies privées ou emprises publiques.

Les débords sont autorisés dans la limite de 1,20m pour les toits et les marquises; de 1m pour les loggias et bow windows ; à la condition que leur hauteur par rapport au niveau des voies et emprises publiques soit supérieure ou égale à 3 m.

L'alignement droit des façades par rapport aux voies et emprises publiques ne pourra dans tous les cas de figure excéder 25m de longueur.

Article UB7 : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

I/Règle générale :

a) reculs par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de modification, d'agrandissement et de surélévation de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle. Les extensions et surélévations en continuité de la construction existante devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la ou des limites séparatives, sous réserve de l'accord du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes concernées par cette dérogation.

L'alignement droit des façades par rapport aux limites séparatives ne pourra dans tous les cas de figure excéder 25m de longueur.

b) Reculs en fonction de la hauteur par rapport aux limites séparatives

La différence de niveau entre tout point de la construction et tout point des limites séparatives doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée de 1 m ($H < L + 1m$).

II/constructions annexes à usage de dépendances

Les constructions annexes doivent respecter un recul minimum de 4m.

Tous les débords sont compris dans cette longueur.

Par dérogation, la règle de recul ne s'appliquera pas en cas d'accord écrit du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes, permettant ainsi l'implantation en limite séparative ou en retrait sous réserve de respecter une hauteur maximale au faîtage de 2,70m et une longueur au mitoyen sur chaque limite ne dépassant pas 12m.

Article UB 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent respecter entre elles un recul minimum de 10m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes à usage de dépendances.

Article UB 9 : emprise au sol

I/Rappel

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale au sol de l'emprise des constructions, débords sans contacts avec le sol exclus ; annexes et abris non fermés compris. La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que la hauteur desdites constructions ne dépasse pas 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel et que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert ou de détente.

II/ Règle

Elle ne peut excéder 25% de la superficie de l'unité foncière du projet.

Article UB 10 : hauteur maximum des constructions

I/ Rappel

La hauteur se calcule par la différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb avant et après les travaux nécessaires à la réalisation du projet, rampes d'accès aux sous sols exclues.

Elle inclut les éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, conduits de cheminées, armoires techniques, antennes...).

II/Règle

La hauteur ne doit pas dépasser 12 m.

Elle ne doit pas dépasser 8m en secteur UBa

Article UB 11 : aspect extérieur

I/ Dispositions générales

Par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II/ Dispositions particulières

1. Aspect des façades

Les descentes d'eaux usées, les éléments de ventilation et de climatisation sont interdits en façade.

Les antennes d'émission ou de réception doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Les profils et l'aspect des murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Les débords de toiture sont obligatoires.

L'évacuation des eaux pluviales provenant de l'ensemble des modénatures de façades (débords comme les toits, balcons, bow windows, etc... mais aussi rebords de fenêtres) doit être assurée par des dispositifs spécifiques évitant les écoulements sur les façades.

Les modifications, agrandissements et surélévations de constructions existantes qui ne satisfont pas aux règles fixées aux articles 6 et 7 doivent être parfaitement intégrés aux volumes existants et ne pas présenter de gêne pour les angles de vision aux carrefours des voies.

2. Aspect des clôtures

Le long des voies et emprises publiques leur hauteur ne peut excéder 1.80 m. Elles doivent être constituées par des dispositifs à claire-voie, ajouré à hauteur de 50% minimum de leur surface totale. Elles peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m.

Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le tènement.

Pour les portails, la hauteur maximale est portée à 2m lorsqu'ils comportent un dispositif ajouré à hauteur de 70% minimum de leur surface totale. Dans le cas contraire, leur hauteur est limitée à 1,80m.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures par rapport au point du sol situé à l'aplomb ne peut excéder 2 m.

Les piles et piliers peuvent avoir une hauteur supérieure, sans dépasser de 0,20m la hauteur maximale de clôture autorisée.

1. Aspect des toitures

La toiture est l'ensemble des éléments constituant le couvrement et la couverture du dernier niveau d'une construction.

Toute construction doit comporter un faîtage qui doit être formé par des toitures inclinées.

Sont cependant autorisées les toitures terrasses entièrement végétalisées comportant des dispositifs arbustifs.

2. Dispositions particulières aux immeubles et monuments à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel ou historique (article L.123-1-7° du code de l'urbanisme)

L'unité architecturale du bâti doit être préservée.

- Les nouveaux percements doivent prendre en compte la trame verticale de la façade existante et respecter le principe de composition de la façade ainsi que les proportions dominantes des baies d'origine (rapport entre la hauteur et la largeur)
- Dans le cas de travaux de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition des menuiseries anciennes. Les dispositifs de fermeture mécanique des ouvertures doivent être implantés à l'intérieur des bâtiments.

- les modifications de façade doivent respecter et mettre en valeur les éléments de modénatures tels que les bossages, les encadrements de baies, les cannelures, les éléments sculptés.
- Les éléments de clôture d'origine doivent être préservés ou utilisés comme modèles pour les nouvelles clôtures.

Article UB12 : Stationnement

I/Rappel

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'espace de recul nécessaire pour l'accès à chaque place ne peut être affecté lui-même au stationnement.

Sauf en secteur UBa, au minimum 50% des places devront être réalisées en sous sol.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface hors œuvre nette qu'elles occupent.

II/Règles

1. Pour les constructions à usage d'habitation.

Il est exigé au minimum 2 places par logement. Au minimum 1m² par logement doit être consacré aux locaux pour le stationnement des deux roues.

2. Pour les constructions à usage de bureaux et commerces.

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 40m² de surface hors œuvre nette.

Pour la rénovation ou l'aménagement sans création de surface de locaux existants d'une superficie inférieure ou égale à 75m² de surface hors œuvre nette, ainsi que pour les travaux correspondant à des extensions de moins de 10 % de la surface hors œuvre nette existante le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

3. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal.

1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette.

Pour la rénovation ou l'aménagement sans création de surface de locaux existants d'une superficie inférieure ou égale à 75m² de surface hors œuvre nette, ainsi que pour les travaux correspondant à des extensions de moins de 10 % de la surface hors œuvre nette existante le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

4. Pour les constructions à usage d'entrepôt ou d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

5. Pour les constructions hôtelières

Il est exigé une place de stationnement par chambre, une place par 10m² de surfaces cumulées de salles de réunions, une place pour deux employés.

6. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre, ou d'un arbuste si les contraintes prouvées du terrain ne permettent pas la plantation d'un arbre, pour 3 emplacements (circonférence du tronc pour un arbre : 20cm minimum à 1 m du sol).

Article UB 13 : espaces libres et plantations, espaces boisés classés

I/ Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives...), des espaces verts, ou des places de parking répondant aux conditions ci après définies.

Les marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques définies à l'article 6 doivent être traitées en espaces libres, clôtures non comprises. 70% de la surface de ces espaces libres devra être traitée en espaces verts.

Les espaces verts devront comporter une épaisseur de terre végétale au minimum égale à 0,30m pour le gazon, 0,60m pour les arbustes et 1 à 1,80m pour les arbres.

Par dérogation et sous réserve que les contraintes de l'existant le justifient, des techniques de sol artificiel peuvent être admises.

Les terrasses réalisées en liaison avec la construction principale devront être végétalisées.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible maintenues. En cas d'abattage rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il sera exigé sous réserve que les contraintes du terrain le permettent, une plantation équivalente (circonférence du tronc 20 cm minimum à 1 m du sol) en nombre de sujets de façon à assurer le maintien du patrimoine arboré de la ville.

II/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

III/ Dispositions particulières aux éléments de paysage et sites à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique (article L.123-1-7° du code de l'urbanisme)

a) Ripisylve du Foron

Seuls les travaux s'inscrivant dans le cadre d'une action collective de gestion et de mise en valeur du Foron et de ses abords sont autorisés sans prescriptions.

Pour tous autres travaux les prescriptions suivantes s'imposent :

Tout abattage d'arbre doit être justifié par l'état sanitaire du sujet ou le danger qu'il est susceptible de générer pour le voisinage.

L'imperméabilisation des sols est interdite.

b) Rue de Bas Vernaz

Tout abattage doit être justifié par des aménagements dus à une modification de la voirie, par des motifs sanitaires ou de danger créé à l'ordre public.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,5.

Il est limité à 0,45 en secteur UBa.

ZONE UC

Caractère de la zone UC : Les moyens réglementaires définis dans cette zone multifonctionnelle ont pour objectif de favoriser l'implantation maîtrisée de constructions individuelles.

La volonté de la commune est de développer la zone UC avec un soucis de cohérence visuelle et de qualité paysagère. Elle comprend :

- Un secteur UCa destiné à favoriser la continuité urbaine à proximité des hameaux et à favoriser l'évolution du bâti dans des secteurs pavillonnaires à valeur qualitative, densément construits, de valeur patrimoniale et donc à protéger.
- Un secteur UCb destiné à un secteur d'habitat spécifique à destination de familles habitant en caravanes et désormais sédentarisées.
- Un secteur UCc destiné à permettre l'extension ou la création de constructions à destination de commerce, bureau, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Ce secteur correspond aussi à une zone de localisation préférentielle d'activités commerciales et de services.

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

Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation

1. Toute occupation et utilisation du sol incompatible avec les affectations actuelles de la zone et des zones environnantes ; c'est-à-dire susceptible d'entraîner pour le voisinage des inconvénients, nuisances, pollutions ou des risques d'insalubrité.
2. En secteur UCb, les destinations suivantes sont interdites : commerce, artisanat, industrie, bureau, entrepôt, hébergement hôtelier.

Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I/ Rappels

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels dans les documents graphiques.
2. Sauf pour les dispositions des articles 6 et 7 de la zone, lorsqu'une construction est devenue non conforme aux nouvelles dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que si ceux-ci ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec ledit règlement ou sont sans effets à son égard.

II/ Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après.

1. Dans les zones de risque délimitées par le plan de prévention des risques, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées au respect des dispositions réglementaires énoncées par le dit document (voir dans les annexes du PLU).
2. Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement des réseaux publics sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à leur desserte.
4. En secteur UCb, les rénovations de bâtiments existants en vue de l'habitat, sans création de SHON.
5. En dehors du secteur UCc les constructions à destination de commerce, bureau, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, si elles sont isolées, répondent à un besoin de proximité et correspondent à un développement très limité de l'activité économique préexistante.
6. Pour les constructions soumises à autorisation dès lors que ces opérations portent sur une SHON de plus de 5000m² à vocation d'habitat, les ZAC comportant une programmation de logements, les ZAD et périmètres provisoires de ZAD ; il est exigé 20% de logements locatifs sociaux. L'ensemble de ces logements locatifs sociaux ne pourra représenter moins de 20% de la SHON programmée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 : Accès et voirie

I/ Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les terrains d'assiette des constructions nouvelles doivent être accessibles par des voies carrossables publiques ou privées en bon état de viabilité et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.

La largeur de la chaussée de ces voies publiques ou privées ne peut être inférieure à 3m. La chaussée est définie comme la partie de la voirie qui est destinée à la circulation automobile, hors accotements et terre plein.

La largeur de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées ne peut être inférieure à 5m.

En fonction du nombre de logements et des destinations projetées la réalisation de trottoirs pourra être exigée.

Les voies publiques ou privées en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi – tour.

II/ Accès

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait des trottoirs ou de la voirie afin de ne pas entraver la libre circulation des piétons et des véhicules.

Article UC4 : Desserte par les réseaux

I/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par un branchement conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou de réseau intérieur de caractère privé par des matières résiduelles, des eaux nocives ou toutes autres substances indésirables.

II/ Assainissement

1. Eaux usées

Toute occupation et utilisation du sol générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier exécuté conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau des eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Toute construction peut être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales. Le service concessionnaire des réseaux d'eaux pluviales imposera un débit de rejet limité au réseau et donnera un avis sur le système mis en place pour limiter et étaler les apports pluviaux.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou dans l'attente de son extension, les eaux peuvent ou être évacuées directement vers un déversoir désigné par

l'autorité compétente, ou être absorbées en totalité sur le tènement foncier dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Article UC5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites séparatives des voies privées et emprises publiques.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer aux modifications, extensions ou surélévations en continuité de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle, à condition que le retrait minimum corresponde au retrait existant avant travaux entre la construction existante et l'alignement des voies publiques, la limite des voies privées ou emprises publiques.

Les débords sont autorisés dans la limite de 1,20m pour les toits et les marquises; de 1m pour les loggias et bow windows ; à la condition que leur hauteur par rapport au niveau des voies et emprises publiques soit supérieure ou égale à 3 m.

L'alignement droit des façades ne pourra dans tous les cas de figure excéder 25m de longueur.

Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I/ Constructions principales

Les constructions doivent respecter un recul de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de modification, d'agrandissement et de surélévation de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle. Les extensions et surélévations en continuité de la construction existante devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la ou des limites séparatives, sous réserve de l'accord du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes concernées par cette dérogation.

L'alignement droit des façades ne pourra dans tous les cas de figure excéder 25m de longueur.

II/ Constructions annexes à usage de dépendances

Les constructions annexes doivent respecter un recul minimum de 4m.

Tous les débords sont compris dans cette longueur.

Par dérogation, la règle de recul ne s'appliquera pas en cas d'accord écrit du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes, permettant ainsi l'implantation en limite séparative ou en retrait sous réserve de respecter une hauteur maximale au faîtage de 2,70m et une longueur au mitoyen sur chaque limite ne dépassant pas 6m.

Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non accolées doivent respecter entre elles un recul minimum de 8m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes à usage de dépendances.

Article UC9 : Emprise au sol

I/Rappel

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale au sol de l'emprise des constructions, débords sans contacts avec le sol exclus ; annexes et abris non fermés compris. La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que la hauteur desdites constructions ne dépasse pas 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel et que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert ou de détente.

II/ Règle

Elle ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière du projet.

En secteur UCa, ce pourcentage ne peut excéder 35%.

En secteur UCc, ce pourcentage ne peut excéder 40%, pour une construction à destination de commerce, bureau, artisanat, hébergement hôtelier, industrie, entrepôt.

Article UC10 : Hauteur maximum des constructions

I/ Rappel

La hauteur se calcule par la différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb avant et après les travaux nécessaires à la réalisation du projet, rampes d'accès aux sous sols exclues.

Elle inclut les éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, conduits de cheminées, armoires techniques, antennes...).

II/Règle

La hauteur ne doit pas dépasser 8 m.

En secteur UCb, elle ne doit pas dépasser 4,5m.

En secteur UCc, elle ne doit pas dépasser 10m pour les constructions à destination commerciale, artisanale, industrielle, de bureau, d'hébergement hôtelier ou d'entrepôt.

Article UC11: Aspect extérieur

I/ Dispositions générales

Par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II/ Dispositions particulières

1. Aspect des façades

Les descentes d'eaux usées, les éléments de ventilation et de climatisation sont interdits en façade.

Les antennes d'émission ou de réception doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Les profils et l'aspect des murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Les débords de toiture sont obligatoires.

L'évacuation des eaux pluviales provenant de l'ensemble des modénatures de façades (débords comme les toits, balcons, bow windows, etc... mais aussi rebords de fenêtres) doit être assurée par des dispositifs spécifiques évitant les écoulements sur les façades.

Les modifications, agrandissements et surélévations de constructions existantes qui ne satisfont pas aux règles fixées aux articles 6 et 7 doivent être parfaitement intégrés aux volumes existants et ne pas présenter de gêne pour les angles de vision aux carrefours des voies.

2. Aspect des clôtures

Le long des voies et emprises publiques leur hauteur ne peut excéder 1.80 m. Elles doivent être constituées par des dispositifs à claire-voie, ajouré à hauteur de 50% minimum de leur surface totale. Elles peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m.

Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le tènement.

Pour les portails, la hauteur maximale est portée à 2m lorsqu'ils comportent un dispositif ajouré à hauteur de 70% minimum de leur surface totale. Dans le cas contraire, leur hauteur est limitée à 1,80m.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures par rapport au point du sol situé à l'aplomb ne peut excéder 2 m.

Les piles et piliers peuvent avoir une hauteur supérieure, sans dépasser de 0,20m la hauteur maximale de clôture autorisée.

3. Aspect des toitures

La toiture est l'ensemble des éléments constituant le couvrement et la couverture du dernier niveau d'une construction.

Toute construction doit comporter un faîtage qui doit être formé par des toitures inclinées.

Sont cependant autorisées les toitures terrasses entièrement végétalisées comportant des dispositifs arbustifs.

4. Dispositions particulières aux immeubles et monuments à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel ou historique (article L.123-1-7° du code de l'urbanisme)

a) Monument à protéger

La stèle du tombeau des Autrichiens doit être préservée de toute atteinte.

Article UC12 : Stationnement

I/Rappel

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'espace de recul nécessaire pour l'accès à chaque place ne peut être affecté lui-même au stationnement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface hors œuvre nette qu'elles occupent.

II/Règles

1. Pour les constructions à usage d'habitation.

Il est exigé au minimum 2 places par logement.

2. Pour les constructions à usage de bureaux et commerces.

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 40m² de surface hors œuvre nette.

Pour la rénovation ou l'aménagement sans création de surface de locaux existants d'une superficie inférieure ou égale à 75m² de surface hors œuvre nette, ainsi que pour les travaux correspondant à des extensions de moins de 10 % de la surface hors œuvre nette existante le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

3. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal.

1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette.

Pour la rénovation ou l'aménagement sans création de surface de locaux existants d'une superficie inférieure ou égale à 75m² de surface hors œuvre nette, ainsi que pour les travaux correspondant à des extensions de moins de 10 % de la surface hors œuvre nette existante le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

4. Pour les constructions à usage d'entrepôt ou d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

5. Pour les constructions hôtelières

Il est exigé une place de stationnement par chambre, une place par 10m² de surfaces cumulées de salles de réunions, une place pour deux employés.

6. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre, ou d'un arbuste si les contraintes prouvées du terrain ne permettent pas la plantation d'un arbre, pour 3 emplacements (circonférence du tronc pour un arbre : 20cm minimum à 1 m du sol).

Article UC13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

I/ Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives...), des espaces verts, ou des places de parking répondant aux conditions ci après définies.

Les marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques définies à l'article 6 doivent être traitées en espaces libres, clôtures non comprises. 70% de la surface de ces espaces libres devra être traitée en espaces verts.

Les espaces verts devront comporter une épaisseur de terre végétale au minimum égale à 0,30m pour le gazon, 0,60m pour les arbustes et 1 à 1,80m pour les arbres.

Par dérogation et sous réserve que les contraintes de l'existant le justifient, des techniques de sol artificiel peuvent être admises.

Les terrasses réalisées en liaison avec la construction principale devront être végétalisées.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible maintenues. En cas d'abattage rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il sera exigé sous réserve que les contraintes du terrain le permettent, une plantation équivalente (circonférence du tronc 20 cm minimum à 1 m du sol) en nombre de sujets de façon à assurer le maintien du patrimoine arboré de la ville.

II/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

III/ Dispositions particulières aux éléments de paysage et sites à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique (article L.123-1-7° du code de l'urbanisme)

a) Ripisylve du Foron

Seuls les travaux s'inscrivant dans le cadre d'une action collective de gestion et de mise en valeur du Foron et de ses abords sont autorisés sans prescriptions.

Pour tous autres travaux les prescriptions suivantes s'imposent :

Tout abattage d'arbre doit être justifié par l'état sanitaire du sujet ou le danger qu'il est susceptible de générer pour le voisinage.

L'imperméabilisation des sols est interdite.

b) Talus morainique.

Les constructions sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas d'abattage d'arbres.

De manière plus générale, tout abattage d'arbre doit être justifié par l'état sanitaire du sujet ou le danger qu'il est susceptible de générer pour le voisinage.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,30.

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,35 en secteur UCa.

En secteur UCc, le coefficient d'occupation des sols est limité à 1 pour les parties de constructions à destination d'activité commerciale, artisanale, industrielle, de bureau, d'hébergement hôtelier ou d'entrepôt. Il est limité à 0,30 pour les constructions à destination d'habitation.

En secteur UCb, le COS est égal à la valeur de fait telle qu'elle résulte des constructions existantes à la date de prise d'effet du règlement.

ZONE UE

Caractère de la zone UE : Cette zone a vocation à recevoir des équipements publics et d'intérêt collectif.

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

Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les créations de locaux à destination de commerce, industrie, artisanat, entrepôt hébergement hôtelier, bureau.
2. Toute occupation et utilisation du sol incompatible avec les affectations actuelles de la zone et des zones environnantes ; c'est-à-dire susceptible d'entraîner pour le voisinage des inconvénients, nuisances, pollutions ou des risques d'insalubrité.

Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I/ Rappels

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels dans les documents graphiques.
2. Sauf pour les dispositions des articles 6 et 7 de la zone, lorsqu'une construction est devenue non conforme aux nouvelles dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que si ceux-ci ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec ledit règlement ou sont sans effets à son égard.

II/ Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après.

1. Dans les zones de risque délimitées par le plan de prévention des risques, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées au respect des dispositions réglementaires énoncées par le dit document (voir dans les annexes du PLU).
2. Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement des réseaux publics sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à leur desserte.
4. Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat si elles sont directement liées au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.

5. Pour les constructions soumises à autorisation dès lors que ces opérations portent sur une SHON de plus de 5000m² à vocation d'habitat, les ZAC comportant une programmation de logements, les ZAD et périmètres provisoires de ZAD ; il est exigé 20% de logements locatifs sociaux. L'ensemble de ces logements locatifs sociaux ne pourra représenter moins de 20% de la SHON programmée.
6. Dans les zones concernées par le périmètre de protection de captage des Cheneviers, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées au respect des dispositions réglementaires énoncées par l'arrêté DDAF-B/15-86 du 18/11/1986 (voir dans les annexes du PLU).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 : Accès et voirie

I/ Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les terrains d'assiette des constructions nouvelles doivent être accessibles par des voies carrossables publiques ou privées en bon état de viabilité et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.

La largeur de la chaussée de ces voies publiques ou privées ne peut être inférieure à 3m. La chaussée est définie comme la partie de la voirie qui est destinée à la circulation automobile, hors accotements et terre plein.

La largeur de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées ne peut être inférieure à 5m.

En fonction du nombre de logements et des destinations projetées la réalisation de trottoirs pourra être exigée.

Les voies publiques ou privées en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi – tour.

II/ Accès

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait des trottoirs ou de la voirie afin de ne pas entraver la libre circulation des piétons et des véhicules.

Article UE4 : Desserte par les réseaux

I/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par un branchement conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou de réseau intérieur de caractère privé par des matières résiduelles, des eaux nocives ou toutes autres substances indésirables.

II/ Assainissement

1. Eaux usées

Toute occupation et utilisation du sol générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier exécuté conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau des eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Toute construction peut être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales. Le service concessionnaire des réseaux d'eaux pluviales imposera un débit de rejet limité au réseau et donnera un avis sur le système mis en place pour limiter et étaler les apports pluviaux.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou dans l'attente de son extension, les eaux peuvent ou être évacuées directement vers un déversoir désigné par

l'autorité compétente, ou être absorbées en totalité sur le tènement foncier dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Article UE5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques et des limites séparatives des voies privées et emprises publiques, où respecter un retrait minimum de 1m.

Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE10 : Hauteur maximum des constructions

I/ Rappel

La hauteur se calcule par la différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb avant et après les travaux nécessaires à la réalisation du projet, rampes d'accès aux sous sols exclues.

Elle inclut les éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, conduits de cheminées, armoires techniques, antennes...).

II/Règle

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12,50 m.

La hauteur des pylônes n'est pas limitée.

Article UE11: Aspect extérieur

I/ Dispositions générales

Par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II/ Dispositions particulières

1. Aspect des façades

Les descentes d'eaux usées, les éléments de ventilation et de climatisation sont interdits en façade.

Les antennes d'émission ou de réception doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Les profils et l'aspect des murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

L'évacuation des eaux pluviales provenant de l'ensemble des modénatures de façades (débords comme les toits, balcons, bow windows, etc... mais aussi rebords de fenêtres) doit être assurée par des dispositifs spécifiques évitant les écoulements sur les façades.

2. Aspect des clôtures

Le long des voies et emprises publiques leur hauteur ne peut excéder 1.80 m. Elles doivent être constituées par des dispositifs à claire-voie, ajouré à hauteur de 50% minimum de leur surface totale. Elles peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m.

Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le tènement.

Pour les portails, la hauteur maximale est portée à 2m lorsqu'ils comportent un dispositif ajouré à hauteur de 70% minimum de leur surface totale. Dans le cas contraire, leur hauteur est limitée à 1,80m.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures par rapport au point du sol situé à l'aplomb ne peut excéder 2 m.

Les piles et piliers peuvent avoir une hauteur supérieure, sans dépasser de 0,20m la hauteur maximale de clôture autorisée.

3. Aspect des toitures

La toiture est l'ensemble des éléments constituant le couvrement et la couverture du dernier niveau d'une construction.

Toute construction doit comporter un faîtage qui doit être formé par des toitures inclinées.

Sont cependant autorisées les toitures terrasses entièrement végétalisées comportant des dispositifs arbustifs.

4. Dispositions particulières aux immeubles et monuments à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel ou historique (article L.123-1-7° du code de l'urbanisme) :

a) Élément du patrimoine à protéger – lavoir du Bournon

Les éléments caractérisant son fonctionnement originel doivent être préservés et valorisés (bassin, toiture, maçonnerie).

b) Autres éléments du patrimoine à protéger

L'unité architecturale du bâti doit être préservée.

- Les nouveaux percements doivent prendre en compte la trame verticale de la façade existante et respecter le principe de composition de la façade ainsi que les proportions dominantes des baies d'origine (rapport entre la hauteur et la largeur)

- Dans le cas de travaux de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition des menuiseries anciennes. Les dispositifs de fermetures mécanique des ouvertures doivent être implantés à l'intérieur des bâtiments.
- les modifications de façade doivent respecter et mettre en valeur les éléments de modénatures tels que les bossages, les encadrements de baies, les cannelures, les éléments sculptés.
- Les éléments de clôture d'origine doivent être préservés ou utilisés comme modèles pour les nouvelles clôtures.

Article UE12 : Stationnement

I/Rappel

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'espace de recul nécessaire pour l'accès à chaque place ne peut être affecté lui-même au stationnement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface hors œuvre nette qu'elles occupent.

II/Règles

1. Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

2. Pour les constructions à usage d'habitation.

Il est exigé au minimum 2 places par logement.

3. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre, ou d'un arbuste si les contraintes prouvées du terrain ne permettent pas la plantation d'un arbre, pour 3 emplacements (circonférence du tronc pour un arbre : 20cm minimum à 1 m du sol).

Article UE13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

I/ Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives...), des espaces verts, ou des places de parking répondant aux conditions ci après définies.

Les marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques définies à l'article 6 doivent être traitées en espaces libres, clôtures non comprises.

Les espaces verts devront comporter une épaisseur de terre végétale au minimum égale à 0,30m pour le gazon, 0,60m pour les arbustes et 1 à 1,80m pour les arbres.

Par dérogation et sous réserve que les contraintes de l'existant le justifient, des techniques de sol artificiel peuvent être admises.

Les terrasses réalisées en liaison avec la construction principale devront être végétalisées.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible maintenues. En cas d'abattage rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il sera exigé sous réserve que les contraintes du terrain le permettent, une plantation équivalente (circonférence du tronc 20 cm minimum à 1 m du sol) en nombre de sujets de façon à assurer le maintien du patrimoine arboré de la ville.

II/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE UH

Caractère de la zone UH: Elle couvre les hameaux existants dont il convient de sauvegarder le caractère aggloméré et patrimonial.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION SU SOL

Article UH1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol incompatible avec les affectations actuelles de la zone et des zones environnantes ; c'est-à-dire susceptible d'entraîner pour le voisinage des inconvénients, nuisances, pollutions ou des risques d'insalubrité.

Article UH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I/ Rappels

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels dans les documents graphiques.

II/ Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après

1. Les constructions, réfections, extensions à destination de commerce, bureau, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt si elles sont isolées, répondent à un besoin de proximité et correspondent à un développement très limité de l'activité économique préexistante.
2. Dans les zones de risque délimitées par le plan de prévention des risques, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées au respect des dispositions réglementaires énoncées par le dit document (voir dans les annexes du PLU).
3. Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement des réseaux publics sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à leur desserte.
5. Pour les constructions soumises à autorisation dès lors que ces opérations portent sur une SHON de plus de 5000m² à vocation d'habitat, les ZAC comportant une programmation de logements, les ZAD et périmètres provisoires de ZAD ; il est exigé 20% de logements locatifs sociaux. L'ensemble de ces logements locatifs sociaux ne pourra représenter moins de 20% de la SHON programmée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH3 : Accès et voirie

I/ Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les terrains d'assiette des constructions nouvelles doivent être accessibles par des voies carrossables publiques ou privées en bon état de viabilité et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.

La largeur de la chaussée de ces voies publiques ou privées ne peut être inférieure à 3m. La chaussée est définie comme la partie de la voirie qui est destinée à la circulation automobile, hors accotements et terre plein.

La largeur de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées ne peut être inférieure à 5m.

En fonction du nombre de logements et des destinations projetées la réalisation de trottoirs pourra être exigée.

Les voies publiques ou privées en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi – tour.

II/ Accès

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait des trottoirs ou de la voirie afin de ne pas entraver la libre circulation des piétons et des véhicules.

Article UH4 : Desserte par les réseaux

I/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par un branchement conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou de réseau intérieur de caractère privé par des matières résiduelles, des eaux nocives ou toutes autres substances indésirables.

II/ Assainissement

1. Eaux usées

Toute occupation et utilisation du sol générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier exécuté conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau des eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Toute construction peut être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales. Le service concessionnaire des réseaux d'eaux pluviales imposera un débit de rejet limité au réseau et donnera un avis sur le système mis en place pour limiter et étaler les apports pluviaux.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou dans l'attente de son extension, les eaux peuvent ou être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, ou être absorbées en totalité sur le tènement foncier dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Article UH5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 50cm par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites séparatives des voies privées et emprises publiques.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer aux modifications, extensions ou surélévations en continuité de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

Article UH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. Dans le cas contraire, un recul minimum de 2m doit être respecté.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de modification, d'agrandissement et de surélévation de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle, sous réserve de l'accord du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes concernées par cette dérogation. Les extensions et surélévations en continuité de la construction existante devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Article UH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UH9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UH10 : Hauteur maximum des constructions

I/ Rappel

La hauteur se calcule par la différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb avant et après les travaux nécessaires à la réalisation du projet, rampes d'accès aux sous sols exclues.

Elle inclut les éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, conduits de cheminées, armoires techniques, antennes...).

II/Règle

La hauteur ne doit pas dépasser 8 m.

Article UH11: Aspect extérieur

I/ Dispositions générales

Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles d'insertion du futur bâtiment.

Tous les travaux réalisés sur une construction existante doivent utiliser les techniques qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale d'ensemble.

Les projets doivent s'inspirer des volumes et proportions des constructions d'origine. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins et une cohérence de composition urbaine doit être prise en compte.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des occupations et utilisations du sol ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades.

II/ Dispositions particulières

1. Aspect des façades

Les descentes d'eaux usées, les éléments de ventilation et de climatisation sont interdits en façade.

Les antennes d'émission ou de réception doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Les profils et l'aspect des murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Les débords de toiture sont obligatoires.

L'évacuation des eaux pluviales provenant de l'ensemble des modénatures de façades (débords comme les toits, balcons, bow windows, etc... mais aussi rebords de fenêtres) doit être assurée par des dispositifs spécifiques évitant les écoulements sur les façades.

Les modifications, agrandissements et surélévations de constructions existantes qui ne satisfont pas aux règles fixées aux articles 6 et 7 doivent être parfaitement intégrés aux volumes existants et ne pas présenter de gêne pour les angles de vision aux carrefours des voies.

2. Aspect des clôtures

Le long des voies et emprises publiques leur hauteur ne peut excéder 1.80 m. Elles doivent être constituées par des murs, grilles, grillages.

Afin de dégager les angles de vision aux carrefours des voies, la hauteur des clôtures peut être limitée à 0.80 m.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures par rapport au point du sol situé à l'aplomb ne peut excéder 2 m.

Les piles et piliers peuvent avoir une hauteur supérieure, sans dépasser de 0,20m la hauteur maximale de clôture autorisée.

3. Aspect des toitures

La toiture est l'ensemble des éléments constituant le couvrement et la couverture du dernier niveau d'une construction.

Toute construction doit comporter un faîtage qui doit être formé par des toitures inclinées.

Sont cependant autorisées les toitures terrasses entièrement végétalisées comportant des dispositifs arbustifs.

4. Dispositions particulières aux immeubles et monuments à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel ou historique (article L.123-1-7° du code de l'urbanisme)

a) Monument à protéger – croix de mission de Bas Vernaz

La construction doit être conservée, ainsi que son socle. Les déplacements peuvent être autorisés mais doivent être motivés par des motifs d'intérêt général.

b) élément du patrimoine à protéger – lavoir de Bas Vernaz

Les éléments caractérisant son fonctionnement originel doivent être préservés et valorisés (bassin, toiture, maçonnerie).

c) Autres éléments du patrimoine à protéger

L'unité architecturale du bâti doit être préservée.

- Les nouveaux percements doivent prendre en compte la trame verticale de la façade existante et respecter le principe de composition de la façade ainsi que les proportions dominantes des baies d'origine (rapport entre la hauteur et la largeur)
- Dans le cas de travaux de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition des menuiseries anciennes. Les dispositifs de fermeture mécanique des ouvertures doivent être implantés à l'intérieur des bâtiments.
- les modifications de façade doivent respecter et mettre en valeur les éléments de modénatures tels que les bossages, les encadrements de baies, les cannelures, les éléments sculptés.
- Les éléments de clôture d'origine doivent être préservés ou utilisés comme modèles pour les nouvelles clôtures.

Article UH12 : Stationnement

I/Rappel

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'espace de recul nécessaire pour l'accès à chaque place ne peut être affecté lui-même au stationnement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface hors œuvre nette qu'elles occupent.

Au minimum 50% des places devront être réalisées en sous sol.

II/Règles

1. Pour les constructions à usage d'habitation.

Il est exigé au minimum 2 places par logement. Au minimum 1m² par logement doit être consacré aux locaux pour le stationnement des deux roues.

2. Pour les constructions à usage de bureaux ou commerces.

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 40m² de surface hors œuvre nette.

Pour la rénovation ou l'aménagement sans création de surface de locaux existants d'une superficie inférieure ou égale à 75m² de surface hors œuvre nette, ainsi que pour les travaux correspondant à des extensions de moins de 10 % de la surface hors œuvre nette existante le

nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

3. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal.

1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette.

Pour la rénovation ou l'aménagement sans création de surface de locaux existants d'une superficie inférieure ou égale à 75m² de surface hors œuvre nette, ainsi que pour les travaux correspondant à des extensions de moins de 10 % de la surface hors œuvre nette existante le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

4. Pour les constructions à usage d'entrepôt ou d'équipement public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

5. Pour les constructions hôtelières

Il est exigé une place de stationnement par chambre, une place par 10m² de surfaces cumulées de salles de réunions, une place pour deux employés.

6. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre, ou d'un arbuste si les contraintes prouvées du terrain ne permettent pas la plantation d'un arbre, pour 3 emplacements (circonférence du tronc pour un arbre : 20cm minimum à 1 m du sol).

Article UH13 : espaces libres et plantations, espaces boisés classés

I/ Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives...), des espaces verts, ou des places de parking répondant aux conditions ci après définies.

Les espaces verts devront comporter une épaisseur de terre végétale au minimum égale à 0,30m pour le gazon, 0,60m pour les arbustes et 1 à 1,80m pour les arbres.

Par dérogation et sous réserve que les contraintes de l'existant le justifient, des techniques de sol artificiel peuvent être admises.

Les terrasses réalisées en liaison avec la construction principale devront être végétalisées.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible maintenues. En cas d'abattage rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il sera exigé sous réserve que les contraintes du terrain le permettent, une plantation équivalente (circonférence du tronc 20 cm minimum à 1 mètre du sol) en nombre de sujets de façon à assurer le maintien du patrimoine arboré de la ville.

II/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH14 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE UX

Caractère de la zone UX : Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage de bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, hébergement hôtelier, équipement public et d'intérêt collectif.

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

Article UX1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination agricole ou forestière.
2. Les constructions à usage d'habitation, sauf pour le cas prévu à l'article UX2.
3. Toute occupation et utilisation du sol incompatible avec les affectations actuelles de la zone et des zones environnantes ; c'est-à-dire susceptible d'entraîner pour le voisinage des inconvénients, nuisances, pollutions ou des risques d'insalubrité.

Article UX2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I/ Rappels

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels dans les documents graphiques.

II/ Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après.

1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements. Ces logements ne peuvent pas dépasser 2 unités par bâtiment, et doivent y être intégrés.
2. Dans les zones de risque délimitées par le plan de prévention des risques, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées au respect des dispositions réglementaires énoncées par le dit document (voir dans les annexes du PLU).
3. Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement des réseaux publics sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations autorisées dans la zone ou à leur desserte.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX3 : Accès et voirie

I/ Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les terrains d'assiette des constructions nouvelles doivent être accessibles par des voies carrossables publiques ou privées en bon état de viabilité et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.

La largeur de la chaussée de ces voies publiques ou privées ne peut être inférieure à 3m. La chaussée est définie comme la partie de la voirie qui est destinée à la circulation automobile, hors accotements et terre plein.

La largeur de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées ne peut être inférieure à 5m.

En fonction du nombre de logements et des destinations projetées la réalisation de trottoirs pourra être exigée.

Les voies publiques ou privées en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi – tour.

II/ Accès

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait des trottoirs ou de la voirie afin de ne pas entraver la libre circulation des piétons et des véhicules.

Article UX4 : Desserte par les réseaux

I/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par un branchement conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou de réseau intérieur de caractère privé par des matières résiduelles, des eaux nocives ou toutes autres substances indésirables.

II/ Assainissement

1. Eaux usées

Toute occupation et utilisation du sol générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier devra être réalisé en conformité à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau des eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Toute construction peut être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales. Le service concessionnaire des réseaux d'eaux pluviales imposera un débit de rejet limité au réseau et donnera un avis sur le système mis en place pour limiter et étaler les apports pluviaux.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou dans l'attente de son extension, les eaux peuvent ou être évacuées directement vers un déversoir désigné par

l'autorité compétente, ou être absorbées en totalité sur le tènement foncier dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Article UX5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites séparatives des voies privées et emprises publiques.

Pour l'application de ces règles les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 1,20m .

Par dérogation et pour les constructions légères et démontables, le retrait peut être porté à 2m.

Article UX7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I/ Constructions principales

Les constructions doivent respecter un recul de 4 m par rapport aux limites séparatives.

II/ Constructions annexes

Les constructions annexes doivent respecter un recul minimum de 4m.

Tous les débords sont compris dans cette longueur.

Par dérogation, la règle de recul ne s'appliquera pas en cas d'accord écrit du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes, permettant ainsi l'implantation en limite séparative ou en retrait sous réserve de respecter une hauteur maximale au faîtage de 3m et une longueur au mitoyen sur chaque limite ne dépassant pas 12m.

Article UX8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UX9 : Emprise au sol

I/Rappel

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale au sol de l'emprise des constructions, débords sans contacts avec le sol exclus ; annexes et abris non fermés compris.

La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que la hauteur desdites constructions ne dépasse pas 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel et que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert ou de détente.

II/ Règle

Elle ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière du projet.

Article UX10 : Hauteur maximum des constructions

I/ Rappel

La hauteur se calcule par la différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb avant et après les travaux nécessaires à la réalisation du projet, rampes d'accès aux sous sols exclues.

Elle inclut les éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, conduits de cheminées, armoires techniques, antennes...).

II/Règle

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15m.

Article UX11: Aspect extérieur

I/ Dispositions générales

Par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II/ Dispositions particulières

1. Aspect des façades

Les descentes d'eaux usées, les éléments de ventilation et de climatisation sont interdits en façade.

Les antennes d'émission ou de réception doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Les profils et l'aspect des murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Les débords de toiture sont obligatoires.

L'évacuation des eaux pluviales provenant de l'ensemble des modénatures de façades (débords comme les toits, balcons, bow windows, etc... mais aussi rebords de fenêtres) doit être assurée par des dispositifs spécifiques évitant les écoulements sur les façades.

2. Aspect des clôtures

Le long des voies et emprises publiques leur hauteur ne peut excéder 1.80 m. Elles doivent être constituées par des dispositifs à claire-voie, ajouré à hauteur de 50% minimum de leur surface totale. Elles peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m.

Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le tènement.

Pour les portails, la hauteur maximale est portée à 2m lorsqu'ils comportent un dispositif ajouré à hauteur de 70% minimum de leur surface totale. Dans le cas contraire, leur hauteur est limitée à 1,80m.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures par rapport au point du sol situé à l'aplomb ne peut excéder 2 m.

Les piles et piliers peuvent avoir une hauteur supérieure, sans dépasser de 0,20m la hauteur maximale de clôture autorisée.

Article UX12 : Stationnement

I/Rappel

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'espace de recul nécessaire pour l'accès à chaque place ne peut être affecté lui-même au stationnement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface hors œuvre nette qu'elles occupent.

II/Règles

1. Pour les logements autorisés dans la zone.

Il est exigé au minimum 2 places par logement.

2. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal.

1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette.

Pour la rénovation ou l'aménagement sans création de surface de locaux existants d'une superficie inférieure ou égale à 75m² de surface hors œuvre nette, ainsi que pour les travaux correspondant à des extensions de moins de 10 % de la surface hors œuvre nette existante le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

3. Pour les constructions à usage de bureaux ou commerces.

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 40m² de surface hors œuvre nette.

Pour la rénovation ou l'aménagement sans création de surface de locaux existants d'une superficie inférieure ou égale à 75m² de surface hors œuvre nette, ainsi que pour les travaux correspondant à des extensions de moins de 10 % de la surface hors œuvre nette existante le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

4. Pour les constructions hôtelières.

1 place de stationnement par chambre, 1 place par 10m² de surfaces cumulées de salles de réunions et de restaurant ; 1 place pour deux employés.

5. Pour les constructions à destination d'entrepôt ou d'équipement public et d'intérêt collectif

Le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

6. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre, ou d'un arbuste si les contraintes prouvées du terrain ne permettent pas la plantation d'un arbre, pour 4 emplacements (circonférence du tronc pour un arbre : 20cm minimum à 1 m du sol).

Article UX13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

I/ Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives...), des espaces verts, ou des places de parking répondant aux conditions ci après définies.

Les marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques définies à l'article 6 doivent être traitées en espaces libres, clôtures non comprises.

Les espaces verts devront comporter une épaisseur de terre végétale au minimum égale à 0,30m pour le gazon, 0,60m pour les arbustes et 1 à 1,80m pour les arbres.

Par dérogation et sous réserve que les contraintes de l'existant le justifient, des techniques de sol artificiel peuvent être admises.

Les terrasses réalisées en liaison avec la construction principale devront être végétalisées.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible maintenues. En cas d'abattage rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il sera exigé sous réserve que les contraintes du terrain le permettent, une plantation équivalente (circonférence du tronc 20 cm minimum à 1 m du sol) en nombre de sujets de façon à assurer le maintien du patrimoine arboré de la ville.

II/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

III/ Dispositions particulières aux éléments de paysage et sites à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique (article L.123-1-7° du code de l'urbanisme)

Tout abattage doit être justifié par des aménagements dus à une modification de la voirie, par des motifs sanitaires ou de danger créé à l'ordre public.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 1.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE AU

Caractère de la zone AU : il s'agit d'une zone comprenant déjà une desserte partielle par les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate. Elle est réservée à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble répondant aux conditions précisées dans les orientations d'aménagement.

Leur développement doit permettre un aménagement cohérent du secteur, tourné vers l'habitat et les activités compatibles avec la fonction résidentielle.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I/Rappel

Toute construction est interdite avant la réalisation de travaux collectifs limitant les risques de débordement du Foron et supprimant les inondations jusqu'aux crues centennales de l'Arve et du Foron.

II/ Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

Toute occupation et utilisation du sol incompatible avec les affectations actuelles de la zone et des zones environnantes ; c'est-à-dire susceptible d'entraîner pour le voisinage des inconvénients, nuisances, pollutions ou des risques d'insalubrité.

Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I/ Rappels

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels dans les documents graphiques.
2. Les occupations et utilisations du sol ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers), conformément aux articles AU 3 et 4.
3. les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement concernant la zone.

II/ Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après.

1. Les constructions à destination de commerce, bureau, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, si elles sont isolées, répondent à un besoin de proximité et correspondent à un développement très limité de l'activité économique préexistante.
2. Les occupations et utilisations du sol sont subordonnées au respect des dispositions réglementaires énoncées par le plan de prévention des risques (voir dans les annexes du PLU).
3. Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement des réseaux publics sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à leur desserte.
5. Pour les constructions soumises à autorisation dès lors que ces opérations portent sur une SHON de plus de 5000m² à vocation d'habitat, les ZAC comportant une programmation de logements, les ZAD et périmètres provisoires de ZAD ; il est exigé 20% de logements locatifs sociaux. L'ensemble de ces logements locatifs sociaux ne pourra représenter moins de 20% de la SHON programmée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3 : Accès et voirie

I/ Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les terrains d'assiette des constructions nouvelles doivent être accessibles par des voies carrossables publiques ou privées en bon état de viabilité et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.

La largeur de la chaussée de ces voies publiques ou privées ne peut être inférieure à 5m. La chaussée est définie comme la partie de la voirie qui est destinée à la circulation automobile, hors accotements et terre plein.

Les voies publiques ou privées en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi – tour.

II/ Accès

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait des trottoirs ou de la voirie afin de ne pas entraver la libre circulation des piétons et des véhicules.

Article AU4 : Desserte par les réseaux

L'identification, le dimensionnement et la réalisation des équipements internes devront être justifiés et réalisés de telle façon que soit assuré le respect des schémas d'organisation précisés dans l'orientation d'aménagement concernant la zone.

La réalisation des équipements devra être assurée dans le respect de la programmation pluriannuelle de l'autorité compétente et conformément à une coordination de travaux à réaliser bien en amont des projets.

I/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par un branchement conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou de réseau intérieur de caractère privé par des matières résiduelles, des eaux nocives ou toutes autres substances indésirables.

II/ Assainissement

1. Eaux usées

Toute occupation et utilisation du sol générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier exécuté conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau des eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Toute construction peut être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales. Le service concessionnaire des réseaux d'eaux pluviales imposera un débit de rejet limité au réseau et donnera un avis sur le système mis en place pour limiter et étaler les apports pluviaux.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou dans l'attente de son extension, les eaux peuvent ou être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, ou être absorbées en totalité sur le tènement foncier dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Article AU5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites des voies privées et emprises publiques.

Les débords sont autorisés dans la limite de 1,20m pour les toits et les marquises; de 1m pour les loggias et bow windows.

L'alignement droit des façades par rapport aux voies et emprises publiques ne pourra dans tous les cas de figure excéder 25m de longueur.

Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I/ Constructions principales

Les constructions doivent respecter un recul de 4 m par rapport aux limites séparatives.

L'alignement droit des façades par rapport aux limites séparatives ne pourra dans tous les cas de figure excéder 25m de longueur.

II/ Constructions annexes à usage de dépendances

Les constructions annexes doivent respecter un recul minimum de 4m.

Tous les débords sont compris dans cette longueur.

Par dérogation, la règle de recul ne s'appliquera pas en cas d'accord écrit du ou des propriétaires des unités foncières limitrophes, permettant ainsi l'implantation en limite séparative ou en retrait sous réserve de respecter une hauteur maximale au faîtage de 2,70m et une longueur au mitoyen sur chaque limite ne dépassant pas 6m.

Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non accolées doivent respecter entre elles un recul minimum de 8m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes à usage de dépendances.

Article AU9 : Emprise au sol

I/Rappel

L'emprise au sol se définit comme la projection verticale au sol de l'emprise des constructions, débords sans contacts avec le sol exclus ; annexes et abris non fermés compris.

La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que la hauteur desdites constructions ne dépasse

pas 1,5 m au-dessus du niveau du terrain naturel et que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert ou de détente.

II/ Règle

Elle ne peut excéder 25% de la superficie de l'unité foncière du projet.

Article AU10 : Hauteur maximum des constructions

I/ Rappel

La hauteur se calcule par la différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb avant et après les travaux nécessaires à la réalisation du projet, rampes d'accès aux sous sols exclues.

Elle inclut les éléments de construction à caractère technique (machineries d'ascenseurs, chaufferies, conduits de cheminées, armoires techniques, antennes...).

II/Règle

La hauteur ne doit pas dépasser 8 m.

Article AU11: Aspect extérieur

I/ Dispositions générales

Par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II/ Dispositions particulières

1. Aspect des façades

Les descentes d'eaux usées, les éléments de ventilation et de climatisation sont interdits en façade.

Les antennes d'émission ou de réception doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

Les profils et l'aspect des murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Les débords de toiture sont obligatoires.

L'évacuation des eaux pluviales provenant de l'ensemble des modénatures de façades (débords comme les toits, balcons, bow windows, etc... mais aussi rebords de fenêtres) doit être assurée par des dispositifs spécifiques évitant les écoulements sur les façades.

1. Aspect des clôtures

Le long des voies et emprises publiques leur hauteur ne peut excéder 1.80 m. Elles doivent être constituées par des dispositifs à claire-voie, ajouré à hauteur de 50% minimum de leur surface totale. Elles peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m.

Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le tènement.

Pour les portails, la hauteur maximale est portée à 2m lorsqu'ils comportent un dispositif ajouré à hauteur de 70% minimum de leur surface totale. Dans le cas contraire, leur hauteur est limitée à 1,80m.

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures par rapport au point du sol situé à l'aplomb ne peut excéder 2 m.

Les piles et piliers peuvent avoir une hauteur supérieure, sans dépasser de 0,20m la hauteur maximale de clôture autorisée.

2. Aspect des toitures

La toiture est l'ensemble des éléments constituant le couvrement et la couverture du dernier niveau d'une construction.

Toute construction doit comporter un faîtage qui doit être formé par des toitures inclinées.

Sont cependant autorisées les toitures terrasses entièrement végétalisées comportant des dispositifs arbustifs.

Article AU12 : Stationnement

I/Rappel

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'espace de recul nécessaire pour l'accès à chaque place ne peut être affecté lui-même au stationnement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface hors œuvre nette qu'elles occupent.

II/Règles

1. Pour les constructions à usage d'habitation.

Il est exigé au minimum 2 places par logement.

2. Pour les constructions à usage de bureaux ou commerces.

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 40m² de surface hors œuvre nette.

3. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal.

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette.

4. Pour les constructions à usage d'entrepôts, intégrées ou non à un bâtiment ayant un autre usage.

Le nombre de places à aménager est calculé en tenant compte de la nature de la construction, de l'installation et de l'ouvrage, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

5. Pour les constructions hôtelières

Il est exigé une place de stationnement par chambre, une place par 10m² de surfaces cumulées de salles de réunions, une place pour deux employés.

6. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre, ou d'un arbuste si les contraintes prouvées du terrain ne permettent pas la plantation d'un arbre, pour 3 emplacements (circonférence du tronc pour un arbre : 20cm minimum à 1 m du sol).

Article AU13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

I/ Espaces libres et plantations

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives...), des espaces verts, ou des places de parking répondant aux conditions ci après définies.

Les marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques définies à l'article 6 doivent être traitées en espaces libres, clôtures non comprises. 70% de la surface de ces espaces libres devra être traitée en espaces verts.

Les espaces verts devront comporter une épaisseur de terre végétale au minimum égale à 0,30m pour le gazon, 0,60m pour les arbustes et 1 à 1,80m pour les arbres.

Par dérogation et sous réserve que les contraintes de l'existant le justifient, des techniques de sol artificiel peuvent être admises.

Les terrasses réalisées en liaison avec la construction principale devront être végétalisées.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible maintenues. En cas d'abattage rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il sera exigé sous réserve que les contraintes du terrain le permettent, une plantation équivalente (circonférence du tronc 20 cm minimum à 1 m du sol) en nombre de sujets de façon à assurer le maintien du patrimoine arboré de la ville.

II/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,3.

ZONE N

Caractère de la zone N : il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité biologique des sites et de leur intérêt paysager. Certains de ces espaces ont aussi vocation à être accessibles aux citoyens en tant que lieux de loisirs de plein air et de détente. D'autres ne présentent pas d'intérêt agronomique, écologique, paysager mais sont intégrés dans la ripisylve de l'Arve et doivent voir leur occupation ne pas remettre en cause les objectifs généraux de protection de la zone.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Exception faite des dispositions de l'article N2, toute construction nouvelle est interdite. Ainsi, tout ce qui n'est pas autorisé par l'article N2 est interdit.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol prévues dans le cadre d'une politique collective de gestion et de mise en valeur des berges de l'Arve et de des abords sont autorisées. Par ailleurs, les ouvrages, installations et dépôts nécessaires aux activités existantes sont autorisés s'ils ne constituent que des aménagements mesurés de l'existant.

Dans les zones de risque délimitées par le plan de prévention des risques, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées au respect des dispositions réglementaires énoncées par le dit document (voir dans les annexes du PLU).

Article N3 : Accès et voirie

Leur création ainsi que la modification d'accès existants ne sont autorisées que si elles s'avèrent indispensables, notamment pour assurer le fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées.

Article N4 : Desserte par les réseaux

I/ Eau potable

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou de réseau intérieur de caractère privé par des matières résiduelles, des eaux nocives ou toutes autres substances indésirables.

II/ Assainissement

1. Eaux usées

Toute occupation et utilisation du sol générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier exécuté conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionné à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la réalisation d'un dispositif

d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau des eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être réalisé par un dispositif individuel adapté à l'opération et au tènement.

Le raccordement au réseau collectif doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites séparatives des voies privées et emprises publiques.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article N11: Aspect extérieur

Par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les aires de stationnement doivent respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

L'imperméabilisation du sol doit être limitée au maximum.

Article N12 : Stationnement

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements (circonférence du tronc 20 cm minimum à 1 m du sol).

Article N13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

I/ Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible maintenues. En cas d'abattage il sera exigé une plantation équivalente (circonférence du tronc 20 cm minimum à 1 m du sol) en nombre de sujets de façon à assurer le maintien du patrimoine arboré de la ville.

II/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

III/ Dispositions particulières aux éléments de paysage et sites à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique (article L.123-1-7° du code de l'urbanisme) -

Ces éléments correspondent à certaines parties des ripisylves de l'Arve et du Foron et font l'objet sur le document graphique d'un symbole graphique spécifique.

Tout abattage d'arbre doit être justifié par l'état sanitaire du sujet ou le danger qu'il est susceptible de générer pour le voisinage.

L'imperméabilisation des sols est interdite.

Seuls les travaux s'inscrivant dans le cadre d'une action collective de gestion et de mise en valeur de l'Arve et de ses abords ainsi que du Foron sont autorisés et peuvent déroger aux prescriptions décrites ci avant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE A

Caractère de la zone A : il s'agit d'une zone agricole, qu'il convient de protéger du fait de la valeur agronomique des sols.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et installations du sol non prévues à l'article A2.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations liées au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (chemins piétons, aires de stationnement, voies d'accès, réseaux enterrés, abris liés à l'exploitation des jardins familiaux ...) sont admises sous réserve que la finalité de protection de la valeur agronomique de la zone ne soit pas remise en cause.

Les constructions et installations à destination agricole et forestière sont admises si la condition qui suit est respectée.

Dans les zones de risque délimitées par le plan de prévention des risques, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées au respect des dispositions réglementaires énoncées par le dit document (voir dans les annexes du PLU).

Dans les zones concernées par le périmètre de protection de captage des Cheneviers, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées au respect des dispositions réglementaires énoncées par l'arrêté DDAF-B/15-86 du 18/11/1986 (voir dans les annexes du PLU).

Article A3 : Accès et voirie

Leur création ainsi que la modification d'accès existants ne sont autorisées que si elles s'avèrent indispensables, notamment pour assurer le fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées.

Article A4 : Desserte par les réseaux

I/ Eau potable

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou de réseau intérieur de caractère privé par des matières résiduelles, des eaux nocives ou toutes autres substances indésirables.

II/ Assainissement

1. Eaux usées

Toute occupation et utilisation du sol générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier exécuté conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif mentionné à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la réalisation d'un dispositif

d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau des eaux pluviales.

2. Eaux pluviales

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être réalisé par un dispositif individuel adapté à l'opération et au tènement.

Le raccordement au réseau collectif doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies publiques et aux limites séparatives des voies privées et emprises publiques.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A10 : Hauteur maximum des constructions

I/ Rappel

La hauteur se calcule par la différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb avant et après les travaux nécessaires à la réalisation du projet.

II/Règle

La hauteur ne doit pas dépasser 7m.

Elle ne doit pas dépasser 3 m pour les abris de jardin liés aux jardins familiaux.

Article A11: Aspect extérieur

Par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les aires de stationnement doivent respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

L'imperméabilisation du sol doit être limitée au maximum.

Article A12 : Stationnement

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements (circonférence du tronc 20 cm minimum à 1 m du sol).

Article A13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

I/ Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible maintenues. En cas d'abattage il sera exigé une plantation équivalente (circonférence du tronc 20 cm minimum à 1 m du sol) en nombre de sujets de façon à assurer le maintien du patrimoine arboré de la ville.

II/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et sont soumis au régime de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

III/ Dispositions particulières aux éléments de paysage et sites à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique (article L.123-1-7° du code de l'urbanisme)

Ces éléments correspondent à certaines parties de la ripisylve du Foron et font l'objet sur le document graphique d'un symbole graphique spécifique.

Seuls les travaux s'inscrivant dans le cadre d'une action collective de gestion et de mise en valeur du Foron et de ses abords sont autorisés sans prescriptions.

Pour tous autres travaux les prescriptions suivantes s'imposent :

Tout abattage d'arbre doit être justifié par l'état sanitaire du sujet ou le danger qu'il est susceptible de générer pour le voisinage.

L'imperméabilisation des sols est interdite.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

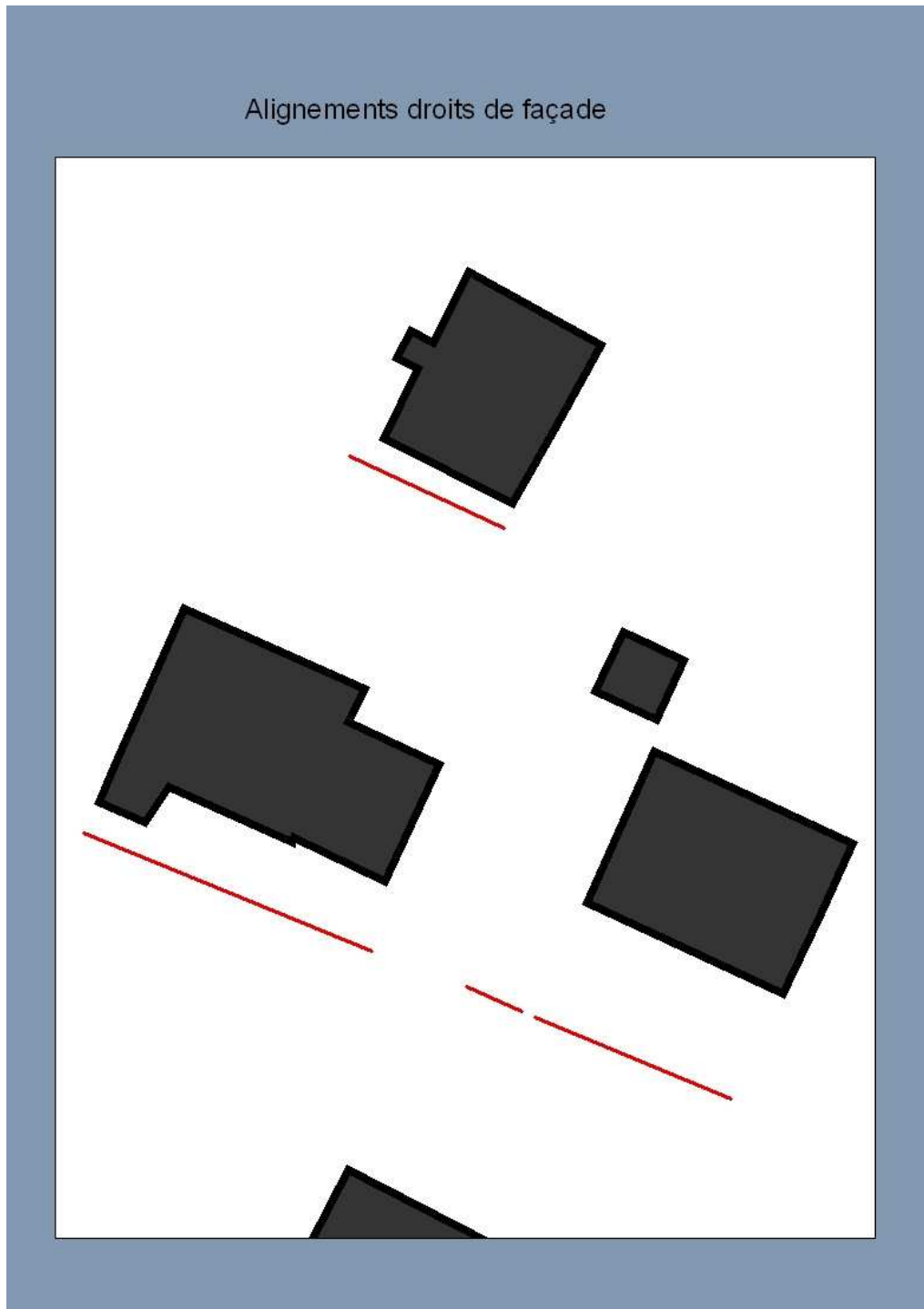
Article A14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

LEXIQUE

Alignements droits de façade :

Il s'agit de la longueur de la totalité des façades d'un seul tenant d'une construction.



Bow window :

A la différence des balcons, il s'agit d'une baie ou d'un ensemble de baies superposées en saillie de la façade.

Destination habitat :

Elle comprend tous les logements.

Destination hébergement hôtelier :

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil).

Destination bureaux :

Il s'agit des locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique...

N'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Destination commerces :

Elle regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Destination industrie :

Elle vise l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Elles impliquent la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel.

Destination artisanat :

Elle regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation relevant de l'artisanat.

Destination entrepôt :

Elle comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux qui ne sont pas destinés à être vendus dans les dits locaux.

Destination équipement public et d'intérêt collectif :

Elle comprend les constructions et installations répondant à un besoin collectif : services publics communaux, départementaux, régionaux, nationaux destinés à l'accueil du public ; les crèches et halte garderies ; les établissements de santé (hôpitaux, résidences médicalisées, cliniques...) ; les établissements d'enseignement maternel primaire et secondaire ; les établissements culturels ; les établissements sportifs ; les espaces de stationnement publics.

Emprise publique :

Il s'agit d'un espace public qui ne peut être considéré comme une voie routière : voies ferrées, cours d'eau, jardins et parcs publics...

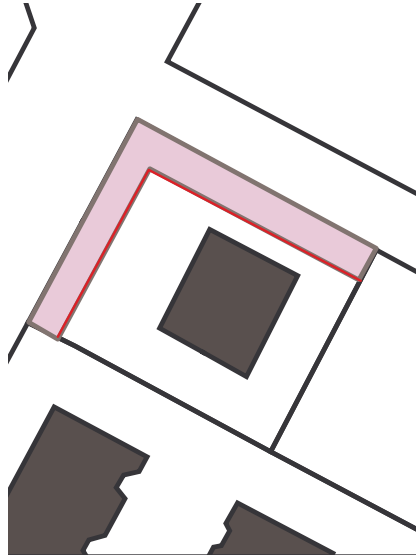
Façade :

Elle comprend l'ensemble des élévations d'un bâtiment, débords et saillies compris (balcons, bow windows, etc...).

Marges de recul :

Cette marge est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel de la voie.

Traitement paysager des marges de reculs par rapport aux voies publiques

En rouge : règle de retrait par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

En rose : marge de reculement devant être traitée en espace libre (article 13)

Ripisylve :

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

Voies :

Pour l'application des articles du règlement, est considérée comme voie, existante ou à créer, publique ou privée, tout chemin aménagé pour assurer la circulation automobile et assurer la desserte cohérente d'un îlot ou d'une construction.

Cette notion recouvre aussi les espaces à caractère structurant comme les mails, placettes, cours urbaines, places.

Les liaisons piétonnes ne sont pas considérées comme des voies.