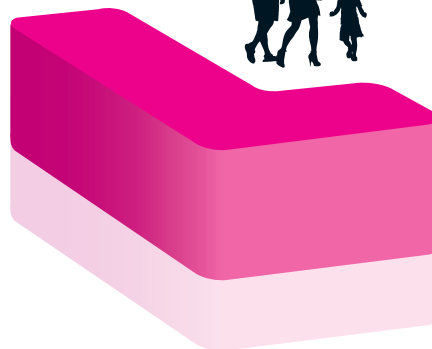
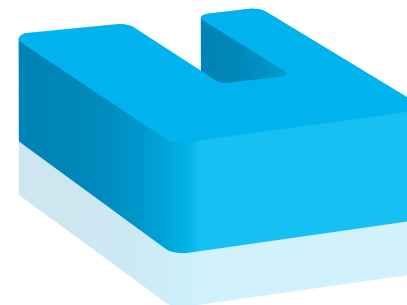
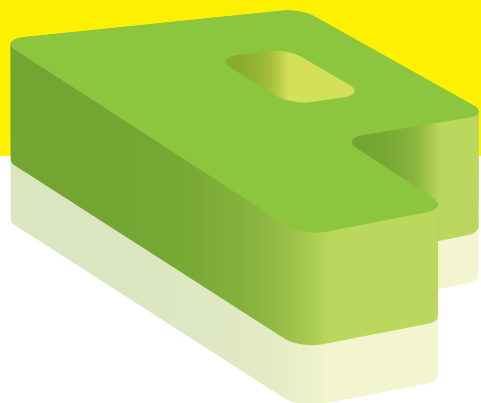


PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT



4.2. Pièce écrite

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de THONON-LES-BAINS, y compris les zones d'aménagement concerté, les cours d'eau domaniaux et la partie lacustre du territoire communal.

Sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

TABLE DES MATIERES

Zones urbaines :

Zone UA.....	Page 4
Zone UB.....	Page 15
Zone UC.....	Page 25
Zone UD.....	Page 33
Zone UE.....	Page 41
Zone UF.....	Page 49
Zone UP.....	Page 59
Zone US.....	Page 67
Zone UT.....	Page 71
Zone UX.....	Page 75

Zones à urbaniser :

Zone AU.....	Page 83
--------------	---------

Zones agricoles :

Zone A.....	Page 91
-------------	---------

Zones naturelles et forestières :

Zone N.....	Page 97
-------------	---------

Cahier de recommandations

Centre ancien.....	Page 107
Hameau de Rives.....	Page 123
Hameau de Vongy.....	Page 127
Quartier de la Rénovation.....	Page 131
Port Ripaille.....	Page 137
Secteur Charmilles.....	Page 146
Secteur Cité fleurie.....	Page 147
Secteur Trolliettes.....	Page 148
Édifices ponctuels.....	Page 149
Patrimoine religieux.....	Page 150
Fontaines et lavoirs.....	Page 151

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone est divisée en plusieurs secteurs correspondant à l'urbanisation la plus ancienne de la commune. Le centre ancien ainsi que les hameaux de Rives et de Vongy font l'objet de prescriptions particulières.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les travaux, installations et aménagements visés aux c) à j) de l'article R.421-19 ou aux c) et d) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions de bâtiments ou de murs de clôtures repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans les opérations portant sur la création de plus de 2 000 m² de surface de plancher de logements, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, une surface au moins égale à 30 % de cette surface totale sera affectée à des logements sociaux à usage locatif.
2. Les travaux sur les constructions existantes sont autorisés s'ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cette construction ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une ou plusieurs des composantes de cette construction.
3. Les stations de lavage de véhicules ne sont autorisées que si elles sont incorporées au bâtiment, sans équipements extérieurs, et si l'aspect de leurs façades s'harmonise avec les bâtiments existants.
4. Les entrepôts sont autorisés, à l'exception du secteur de Vongy faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation où ils sont interdits, si leur volume et leur aspect extérieur s'harmonisent avec le milieu environnant et que les conditions de desserte par la voirie sont satisfaisantes.
5. Des constructions et installations agricoles non nuisantes peuvent être admises si leur volume et leur aspect extérieur s'harmonisent avec le milieu environnant.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins utiles à la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

7. Les affouillements et exhaussements du sol visés au k) de l'article R.421-19 ou au f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ne sont autorisés que sous trois conditions cumulatives :
 - Ils doivent s'inscrire dans un schéma de mise en valeur du terrain tant sur le plan paysager qu'environnemental ;
 - Ils ne doivent pas perturber la situation hydrologique ni hydrogéologique du secteur ;
 - Ils ne doivent pas aggraver la situation en matière de risque naturel.
8. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée sont autorisées uniquement de façon partielle, pour rétablir une disposition d'origine, pour tenir compte de la dégradation de certains éléments du bâtiment à restaurer ou pour permettre un agrandissement.
9. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection évolutive peuvent être autorisées lorsque la qualité architecturale du projet constitue une mise en valeur des lieux par rapport à la situation existante.

Article UA 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

VOIRIE

La voirie comprend les voies publiques ou privées desservant le terrain et ouvertes à la circulation publique.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ACCES

L'accès est l'ouverture aménagée en bordure du terrain pour permettre le débouché sur la voirie. L'accès n'est donc pas une voie.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi directement, mais par l'intermédiaire d'une servitude de passage non ouverte à la circulation publique, établie sur un fonds voisin, l'accès est alors le débouché de la servitude de passage sur la voirie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

L'accès doit comporter en limite du domaine public une plateforme d'attente d'une longueur minimale de 4 m et d'une pente maximale de 5 %, indépendamment de la position du portail. Compte tenu des critères de sécurité énoncés à l'alinéa précédent, il pourra être exigé de positionner le portail en fond de plateforme.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal. Les pavés en tête de chat devront être conservés et repositionnés avec la même mise en œuvre qu'à l'origine.

EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie en eau potable dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

EAUX USEES

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement enterré en séparatif.

Le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public ne pourra être autorisé que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est à privilégier, à l'exception des secteurs où le plan de zonage de l'assainissement des eaux pluviales prévoit une obligation de raccordement.

En cas de difficulté, seul le rejet au réseau public de l'excès de ruissellement pourra être autorisé après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation éventuelle des débits évacués.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Tous les réseaux de transport d'énergie et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou incorporés au bâti.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Cet article s'applique aux voies privées ouvertes à la circulation publique comme aux voies publiques.

Sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer, les bâtiments nouveaux doivent être implantés en limite des voies ou en limite des emplacements réservés figurant aux documents graphiques. Dans les hameaux, lorsque les bâtiments existants à proximité sont implantés avec recul, les bâtiments nouveaux devront respecter les spécificités d'implantation dans le secteur.

En centre ancien, les modifications de constructions existantes doivent, par leur implantation, contribuer à créer, maintenir ou renforcer le caractère de rue bordée de constructions édifiées en limite des voies.

Dans les hameaux, les modifications de constructions existantes doivent, par leur implantation, contribuer à créer, maintenir ou renforcer le caractère de rue bordée de constructions édifiées en recul par rapport à l'alignement.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les propriétés grevées par les servitudes relatives au chemin de fer doivent observer un recul qui est précisé dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme.

Les piscines devront observer un recul minimal de 4 m par rapport aux voies.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite de voie, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés de façon que le nu du mur de façade se trouve sur les limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'impossibilité technique à démontrer, les bâtiments pourront être implantés avec un recul qui ne dépassera pas 3 m ; des dispositions devront être prises pour créer une impression de continuité bâtie le long de la voie (balcons, escaliers, perrons, auvents, terrasses, murs maçonnés).

Les modifications de constructions existantes doivent, par leur implantation, contribuer à créer, maintenir ou renforcer le caractère de rue bordée de constructions jointives.

Les piscines devront observer un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite séparative, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Le gabarit des bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte doit être conservé.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée ou évolutive ne doit pas dépasser de plus de trois mètres celle de toute construction limitrophe comparable. En l'absence de construction limitrophe comparable à la construction projetée, la hauteur des constructions est limitée à 15 m en centre ancien et à 12 m dans les hameaux.

Pour les constructions édifiées en centre ancien en limite des voies, la hauteur du rez-de-chaussée ne sera pas inférieure à 3,50 m.

Le point bas de référence pour la hauteur est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édicules techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article UA 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

DISPOSITIONS COMMUNES

FACADES

Les façades des immeubles devront être mises en valeur par leur composition, leurs matériaux ou par la présence d'éléments architecturaux.

Les immeubles devront être conçus pour présenter sur les espaces publics et les espaces ouverts des façades principales agrémentées de baies éclairant des pièces à vivre.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, le rythme entre les pleins et les vides, les dimensions, formes et position des percements ne pourront être modifiés. L'ensemble des décors et des modénatures existants, ainsi que les garde-corps en serrurerie d'origine devront être maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée, le rythme entre les pleins et les vides, les percements des façades visibles depuis l'espace public seront conservés tant dans leur disposition que dans leurs proportions. Néanmoins, en cas de réhabilitation, des modifications mineures sur les percements pourront être autorisées (obturation ou agrandissement) selon les dispositions contenues dans le cahier de recommandations annexé au rapport de présentation.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage comme soumis à protection stricte ou contrôlée, la fermeture de balcon ou de loggia situés sur les façades sur rue ou visible depuis l'espace public est interdite. Les travaux d'isolation par l'extérieur, sur les façades d'un bâtiment remarquable comportant des décors ou des modénatures sont interdits.

Pour les constructions neuves, la plus grande simplicité, pour les percements ou pour les menuiseries, est recommandée.

DEVANTURES COMMERCIALES

La disposition des percements nécessaires à la création de vitrines devra permettre de conserver des parties pleines verticales aux extrémités des façades et horizontales sous les baies du premier étage. Cette dernière disposition permettra de dégager un espace destiné à recevoir des enseignes. Il est interdit de regrouper plus de trois baies pour la création d'une vitrine.

Le percement de vitrines en étage est interdit.

La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux pleins sont interdits, sauf impératif à justifier. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

MATERIAUX

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis pour leur pérennité. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

La teinte des enduits sera choisie dans le nuancier inclus dans le cahier de recommandations annexé au rapport de présentation. Les couleurs des modénatures (moultures, encadrements de baies...) seront traitées sobrement dans des teintes naturelles, en cassant un blanc avec un pigment ombre naturelle ou ocre jaune. Le choix de la teinte d'une façade à ravalier devra tenir compte des teintes des façades des bâtiments environnants pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage de la rue. Des différences d'intensité seront à prendre en compte selon la surface à traiter : légèrement colorées avec des gradations plus soutenues pour les constructions de faible hauteur (jusqu'à R+2) et plus pâles pour les bâtiments de plus grande hauteur. Les couleurs des menuiseries seront, de préférence, choisies en opposition de la teinte du parement. Les éléments en ferronnerie seront protégés avec des traitements antirouille et des colorations foncées, formulées avec les colorations des menuiseries mais plus foncées.

Les matériaux agrafés ou collés ainsi que les placages métalliques ou les bardages en bois sont interdits, sauf si les bardages font partie d'une galerie ou d'une coursive réalisée en bois.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte et contrôlée, édifiés sur des maçonneries traditionnelles en pierre, des enduits réalisés à base de chaux grasse avec une finition uniforme, lissée, à granulométrie fine, seront préconisés. Le « décroulage » ou la mise à nu des pierres non appareillées est interdit.

Pour des travaux de réfection totale de l'enduit, l'amortissement des enduits dépendra de la taille des pierres d'encadrement des baies ou du chaînage d'angle. Si la pierre de taille est en surépaisseur par rapport aux têtes de moellons, l'enduit sera posé en retrait d'environ 1 à 2 cm de la pierre de taille. Sur les bâtiments les plus anciens, la pierre de taille affleure aux têtes de moellons et l'enduit doit s'amincir pour mourir au nu des encadrements en pierre de taille. Les encadrements en pierre de taille devront être protégés de l'érosion par un lait de chaux blanc ou coloré. L'application d'une peinture synthétique sur des encadrements en pierre est interdite. Les encadrements recouverts devront être frottés pour retrouver la pierre et protégés par un lait de chaux. Pour les bâtiments dont les façades auraient déjà reçu un enduit ciment, l'application d'une peinture minérale de type silicate est préconisée.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection évolutive ou les bâtiments neufs, des enduits ciment avec un aspect de surface lisse et application d'une peinture minérale sont recommandés.

MENUISERIES

Les portes d'entrée d'immeuble qui auraient été remplacées par un modèle n'appartenant pas à la typologie architecturale du bâtiment ou celles qui auraient été déplacées en retrait de la façade devront être remplacées par des portes réalisées selon les modèles d'origine existants dans l'ensemble remarquable auxquelles elles se rapportent et dans le respect de la typologie architecturale.

Les nouvelles menuiseries des bâtiments à protection évolutive devront s'ouvrir à la française et respecter le découpage des clairs de jour. Les occultations seront réalisées dans le respect du modèle existant. Des volets roulants pourront se substituer aux volets battants à condition qu'ils soient de couleur foncée, y compris les rails de guidage et tous accessoires et à condition que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du gros œuvre de façon à ne pas modifier les dimensions de l'ouverture des baies ou placées à l'extérieur derrière un lambrequin.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les boîtes aux lettres, devront être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur en façade ou du mur de clôture.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture. Tout parcours vertical y compris les goulottes se fera le long des limites latérales du bâtiment. Les goulottes seront métalliques (zinc, cuivre, acier galvanisé).

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront habillés pour une meilleure intégration.

Les panneaux de captage solaire peuvent être autorisés à condition d'être placés sur une même ligne horizontale et au bas de la toiture.

Les descentes d'eaux pluviales seront en cuivre sur les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, en zinc, cuivre ou acier galvanisé non peint pour les autres bâtiments. Le parcours de descente suivra les limites du bâtiment, ou en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments, et ne seront en aucun cas appliquées sur les façades.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés. Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade, soit cachés derrière un portillon en bois ou en métal peint placé au nu de la façade.

Les conduits de gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment. Dans les constructions neuves, ils seront regroupés dans des souches en maçonnerie. Pour les travaux sur les constructions existantes, les sorties pourront être admises à proximité du faîtage, de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la voie publique ; en cas d'impossibilité technique à démontrer, elles pourront être exceptionnellement admises en façade secondaire. L'arrivée du gaz se fera en logette dans l'épaisseur du mur de la façade.

Les antennes et paraboles seront placées à l'intérieur des bâtiments. En cas d'impossibilité technique à démontrer, elles seront placées et traitées de sorte à réduire leur impact visuel, en toiture uniquement (peinte de la teinte de la couverture, petit gabarit...).

Les postes privés de transformation électrique seront inclus ou accolés aux volumes bâtis ou situés derrière les murs de clôture. Ils comporteront vers l'extérieur une porte métallique ou en bois peint. Lorsqu'ils seront accolés aux constructions, ils seront en maçonnerie et couverts en fonction de la typologie architecturale du bâtiment auxquels ils sont associés.

Les postes publics de distribution électrique, de gaz et de télécommunications, doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions avoisinantes. Ils seront dans la mesure du possible, accolés ou incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux apparents en façade et en toiture.

ABORDS

La pente des talus est limitée à 45 ° en déblai et à 30 ° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.

La réalisation de murs de soutènement ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les abords des bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte ou contrôlée seront traités avec le plus grand soin (espaces dégagés, qualité des traitements de sol...). Les passages devront être maintenus dans leur configuration actuelle pour permettre la circulation des piétons et conserver des vues dégagées.

CLOTURES

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ni en diminuant la visibilité à proximité des carrefours et des accès.

Dans les cas d'alignements discontinus, la clôture sur rue sera réalisée à l'aide de murs maçonnés dont la hauteur ne sera jamais inférieure à 1,20 m, sauf dans les rues à forte pente où la hauteur la plus faible pourra être de 60 cm. Les murs seront enduits à la chaux naturelle à granulométrie fine en harmonie avec l'enduit des façades. Les murs pourront être doublés de treilles ou de haies.

Les portes de garage devront respecter la typologie architecturale du bâtiment.

MESURES PARTICULIERES AU CENTRE ANCIEN

FAÇADES

Les façades sur rue ne comporteront aucune saillie de plus de 60 cm.

Dans tous les cas, la fermeture de balcon ou de loggia situés sur les façades sur rue ou visible depuis l'espace public est interdite.

L'ensemble des décors et des modénatures existants, ainsi que les garde-corps en serrurerie d'origine devront être maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique ; les nouveaux percements ou les obturations qui viendraient perturber la grille de percement de la façade sont interdits ; les percements de l'étage de couronnement pourront être sensiblement différents de ceux de l'étage courant lorsque les hauteurs sont supérieures à R+2.

Le traitement des garde-corps sera sobre, de préférence en serrurerie ou en verre et identique sur une même façade ; les garde-corps du type aluminium ou verre fumé sont interdits.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, aucun élément en saillie ne pourra être ajouté, supprimé ou modifié.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée et évolutive, sur les façades sur rue ou visibles depuis l'espace public, la création de balcon doit rester exceptionnelle et devra s'inscrire dans l'ordonnancement de la façade sans désorganiser les façades symétriques.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection évolutive, les percements des façades devront reprendre la grille de percement existante sur les immeubles environnants et correspondant à la typologie architecturale de l'immeuble auxquels ils se rapportent ; le traitement des garde-corps sera sobre, de préférence en serrurerie ou en verre et identique sur une même façade ; les garde-corps du type aluminium ou verre fumé sont interdits.

Pour les nouvelles constructions d'un linéaire de façade de plus de 20 m, le bâtiment sera découpé en plusieurs modules distincts reprenant la trame du parcellaire ancien ; chaque nouveau module fera l'objet d'un traitement particulier le distinguant des autres. Les espaces extérieurs aux logements (balcons, terrasses...) seront réalisés soit sous forme de grandes surfaces incorporées dans le volume général du bâtiment, ou exceptionnellement par de petits balcons en excroissance de la façade, avec une saillie maximale de 60 cm par

rapport au nu de la façade, respectant la composition générale de la façade, avec un traitement de garde-corps entièrement en serrurerie fine.

TOITURES

Les toitures seront à deux pans, avec une pente comprise entre 60 et 100% et avec le faitage parallèle à l'espace public. Les toitures peuvent être complétées par une croupe en bout d'îlot si les pentes le permettent.

Les débords de toiture seront réalisés tout comme les rives, sous la forme d'un forjet caissonné et lambrissé en bois peint. Les accidents de toiture ne sont pas acceptés à l'exception des lucarnes. Celles-ci seront de taille réduite par rapport à la taille des baies en façade, de façon que leurs dimensions totales n'excèdent pas les dimensions d'une fenêtre existante en façade. Elles seront situées en retrait de la façade et dans la continuité des travées de baies. Leur matériau de toiture sera d'aspect identique à celui du toit. Les joues des lucarnes seront traitées en maçonnerie ou en galandage plein. Des châssis de toit seront admis en toiture à condition d'être de dimensions limitées à 80 cm par 1 m, peu nombreux, alignés sur une seule ligne horizontale et posés au nu de la couverture.

Dans tous les cas, le maintien de la continuité de la toiture est nécessaire (pente de toiture homogène et continuité de la rive d'égout).

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, à petit moule, de type plate ou mécanique selon la pente et de teinte rouge à rouge nuancé. La tuile écaille, si la pente de toit le permet, sera la tuile de référence.

Des couvertures en terrasses sont autorisées comme éléments restreints de liaison non visibles de l'espace public ; l'emprise des bâtiments couverts en terrasse ne devra pas dépasser 10 % de l'emprise totale des bâtiments sur le terrain. Les défoncés de toiture de type "tropéziennes" sont interdits.

MENUISERIES

Les menuiseries seront peintes dans une couleur différente de la façade. Les portes d'entrée principales des habitations peuvent être en bois non peint, protégées par des cires ou des huiles.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, les menuiseries seront réalisées en bois ou en matériau similaire d'aspect. Les nouvelles portes ou fenêtres doivent être réalisées selon le modèle d'origine (type de profils, petits bois, division du clair de jour, sections apparentes...) et après dépose des anciens

dormants. Les occultations seront conservées ou remplacées selon le modèle d'origine (aspect, formes...).

Les occultations des bâtiments repérés au plan de zonage comme soumis à protection stricte ou contrôlée devront être réalisées dans le respect du modèle existant. Néanmoins, des volets roulants pourront se substituer aux volets métalliques repliables en tableau à condition qu'ils soient de couleur foncée, y compris les rails de guidage et tous accessoires, et que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du gros œuvre de façon à ne pas modifier les dimensions de l'ouverture des baies ou placées à l'extérieur derrière un lambrequin. Les baies équipées de volets battants en bois peuvent recevoir des volets roulants à condition que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du bâtiment et que les volets battants soient maintenus en façade.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, seront posées après dépose des anciens dormants et seront en bois, en métal peint ou en matériaux similaires d'aspect. Le découpage des ouvrants par petits bois respectera la proportion, les moulures et les profils correspondant à l'époque de conception de la fenêtre. Les occultations peuvent être réalisées à l'aide de volets pivotants, en bois, aluminium ou matériau similaire d'aspect, à cadre persienné complètement ou partiellement (modèle traditionnel) ou par des volets à double lambris avec traverse simple pour les baies du rez-de-chaussée. En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Pour les constructions neuves, les installations techniques (VMC, sortie d'ascenseur, climatisation etc...) seront incorporées dans le volume de la toiture. Les souches et conduits de cheminées seront situés dans la partie haute du toit afin de limiter leur hauteur.

MESURES PARTICULIÈRES AU SECTEUR DE RIVES

FACÈDES

Les façades seront composées selon des rythmes aptes à restituer le découpage parcellaire. Le caractère régulier ou irrégulier des travées devra être repris dans la composition des façades. Les percements devront respecter des proportions verticales pour la continuité avec le bâti existant, sauf pour les percements du dernier niveau, placés sous la passée de toiture, qui seront de forme carrée et de hauteur réduite.

De nouvelles ouvertures pourront être admises à conditions qu'elles respectent la grille de percements et la dimension des percements déjà existants.

Les bardages en bois ne peuvent recouvrir que les constructions à structure bois. Les parties boisées pourront être peintes ou laissées en bois naturel sans vernis.

Des terrasses, balcons, escaliers et perrons pourront s'implanter dans les parties en retrait de l'espace public. Ces éléments, lorsqu'ils sont disposés en étage, devront être intégralement surplombés par la toiture. La fermeture des éléments situés dans les parties en retrait de l'espace public est interdite. Les balcons et les escaliers ouverts ne pourront pas être transformés en volumes clos. Les garde-corps de ces éléments seront traités avec la plus grande simplicité et discrétion, en bois ou en serrurerie fine. Les garde-corps du type aluminium ou verre fumé sont interdits.

TOITURES

Les toitures seront à deux pans avec une pente comprise entre 30 et 50 %, hormis pour quelques édifices existants à toits plus pentus à l'origine. Le faitage sera de préférence parallèle à l'espace public. Les débords de toiture peuvent être supérieurs à 60 cm pour protéger les accès à l'habitation. Ils seront réalisés sous la forme d'un forjet simple en bois peint ou matériau similaire d'aspect. Ils seront supportés par des consoles en bois ou des poteaux bois (ou matériau similaire d'aspect) reposant sur les excroissances extérieures du dernier niveau.

Les accidents de toiture ne sont pas acceptés. Des châssis de toit situés dans le pan de toiture sont admis lorsqu'ils sont de dimension limitées à 80 cm par 1 m, limités à un par travées de baies, alignés sur une seule ligne horizontale et posés au nu de la couverture. Dans le cas de surélévation de toiture, le maintien de la continuité de la toiture est impératif (pente de toit homogène et continuité de la rive d'égout). Les ornements de bas de toiture seront conservés. Les souches et conduits de cheminées seront situés dans la partie haute du toit afin de limiter leur hauteur.

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, creuses à emboîtement ou en tuiles mécaniques d'aspect plat et à petit moule, de teinte rouge. Pour les toits à forte pente, couverts par de la tuile plate écaille, leur remplacement se fera à l'identique.

Les panneaux de captage solaire sont interdits.

MENUISERIES

Les occultations des bâtiments repérés au plan de zonage comme soumis à protection stricte ou contrôlée devront être réalisées dans le respect du modèle existant (volets battants à double lambris ou partiellement persiennés).

MESURES PARTICULIERES AU SECTEUR DE VONGY

FAÇADES

Les façades seront composées selon des rythmes aptes à restituer le découpage parcellaire. Le caractère régulier ou irrégulier des travées devra être repris dans la composition des façades.

Les percements des baies devront respecter les proportions verticales sauf pour les percements du dernier niveau, placés sous la passée de toiture, qui seront de forme carrée ; de nouvelles ouvertures pourront être admises à conditions qu'elles respectent la grille de percements et la dimension des percements déjà existants.

Les nouveaux percements nécessaires au changement de destination des granges en habitation, devront se situer entre les éléments d'ossature bois existants.

Les bardages en bois ne peuvent recouvrir que les constructions à structure bois. Les parties boisées pourront être peintes ou laissées en bois naturel sans vernis.

Des terrasses, balcons, escaliers et perrons pourront s'implanter dans les parties en retrait de l'espace public. Ces éléments, lorsqu'ils sont disposés en étage, devront être intégralement surplombés par la toiture. La fermeture des éléments situés dans les parties en retrait de l'espace public est interdite. Les balcons et les escaliers ouverts ne pourront pas être transformés en volumes clos. Les garde-corps de ces éléments seront traités avec la plus grande simplicité et discrétion, en bois ou en serrurerie fine. Les garde-corps du type aluminium ou verre fumé sont interdits.

TOITURES

Les toitures seront à deux pans avec une pente comprise entre 30 et 50%, hormis pour quelques édifices existants à toits plus pentus à l'origine. Le faîtage sera de préférence parallèle à l'espace public. Les débords de toiture peuvent être supérieurs à 60 cm pour protéger les accès à l'habitation. Ils seront réalisés sous la forme d'un forjet simple en bois peint ou matériau similaire d'aspect. Ils seront supportés par des consoles en bois ou des poteaux bois reposant sur les excroissances extérieures du dernier niveau (ou matériau similaire d'aspect).

Les accidents de toiture ne sont pas acceptés. Des châssis de toit situés dans le pan de toiture sont admis lorsqu'ils sont de dimension limitées à 80 cm par 1 m, limités à un par travées de baies, alignés sur une seule ligne horizontale et posés au nu de la couverture. Dans le cas de surélévation de toiture, le maintien de la continuité de la toiture est impératif (pente de toit homogène et continuité de la rive d'égout). Les ornements de bas de toiture seront conservés.

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, creuses à emboîtement ou en tuiles mécaniques d'aspect plat et à petit moule, de teinte rouge. Pour les toits à forte pente, couverts par de la tuile plate écaille, leur remplacement se fera à l'identique.

MENUISERIES

Les occultations des bâtiments repérés au plan de zonage comme soumis à protection stricte ou contrôlée devront être réalisées dans le respect du modèle existant (volets battants à double lambris ou partiellement persiennés).

Article UA 12 : Stationnement

Le constructeur devra réaliser au minimum :

- Une place par logement créé ;
- Une place par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher créée, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, pour les autres destinations ;
- Un nombre de places correspondant aux besoins de l'immeuble à construire dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de changement de destination, aucune place supplémentaire ne sera exigée.

La surface à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 2,50 m de largeur par 10 m de longueur, zone de dégagement comprise, soit 25 m² par emplacement.

Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement (places commandées) ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations de l'une des manières suivantes :

- En justifiant de l'obtention d'une concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- En justifiant de la promesse d'acquisition ou de concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- À défaut, en versant une participation, fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

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

Les espaces de jardin liés aux bâtiments de protection stricte ainsi que les jardins repérés aux plans des niveaux de protection du patrimoine bâti annexés au présent règlement devront être conservés. Dans le hameau de Vongy, ces jardins devront être conservés sauf en cas de confortement du bâti en cohérence avec la typologie du hameau.

Dans le hameau de Vongy, les prescriptions relatives au traitement paysager des espaces et contenues dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront scrupuleusement respectées.

Dans le secteur de sensibilité hydrogéologique de l'aquifère alluvial de la Dranse, toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires...).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comprend un secteur UBd destiné au renouvellement urbain du quartier Dessaix et un secteur UBg destiné au renouvellement urbain du quartier de la gare, qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, ainsi qu'un secteur UBr pour le quartier de la Rénovation.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les rez-de-chaussée des immeubles occupés par des surfaces commerciales ne pourront être transformés en habitation.
2. Les travaux, installations et aménagements visés aux c) à j) de l'article R.421-19 ou aux c) et d) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans les opérations portant sur la création de plus de 2 000 m² de surface de plancher de logements, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, une surface au moins égale à 25 % de cette surface totale sera affectée à des logements sociaux à usage locatif dans le secteur UBd et 30 % dans le reste de la zone.
2. Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux » doit être prioritairement affecté à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements collectifs ou à des services publics. La hauteur du niveau de rez-de-chaussée ne sera pas inférieure à 3,50 m.
3. Les stations de lavage de véhicules ne sont autorisées que si elles sont incorporées au bâtiment, sans équipements extérieurs, et si l'aspect de leurs façades s'harmonise avec les bâtiments existants.
4. Les entrepôts sont autorisés si leur volume et leur aspect extérieur s'harmonisent avec le milieu environnant et que les conditions de desserte par la voirie sont satisfaisantes.
5. Des constructions et installations agricoles non nuisantes peuvent être admises si leur volume et leur aspect extérieur s'harmonisent avec le milieu environnant.

6. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins utiles à la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.
7. Les affouillements et exhaussements du sol visés au k) de l'article R.421-19 ou au f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ne sont autorisés que sous trois conditions cumulatives :
 - Ils doivent s'inscrire dans un schéma de mise en valeur du terrain tant sur le plan paysager qu'environnemental ;
 - Ils ne doivent pas perturber la situation hydrologique ni hydrogéologique du secteur ;
 - Ils ne doivent pas aggraver la situation en matière de risque naturel.
8. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée sont autorisées uniquement de façon partielle, pour rétablir une disposition d'origine, pour tenir compte de la dégradation de certains éléments du bâtiment à restaurer ou pour permettre un agrandissement.
9. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection évolutive peuvent être autorisées lorsque la qualité architecturale du projet constitue une mise en valeur des lieux par rapport à la situation existante.

Article UB 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

VOIRIE

La voirie comprend les voies publiques ou privées desservant le terrain et ouvertes à la circulation publique.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ACCES

L'accès est l'ouverture aménagée en bordure du terrain pour permettre le débouché sur la voirie. L'accès n'est donc pas une voie.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi directement, mais par l'intermédiaire d'une servitude de passage non ouverte à la circulation publique, établie sur un fonds voisin, l'accès est alors le débouché de la servitude de passage sur la voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation des véhicules, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

L'accès doit comporter en limite du domaine public une plateforme d'attente d'une longueur minimale de 4 m et d'une pente maximale de 5 %, indépendamment de la position du portail. Compte tenu des critères de sécurité énoncés à l'alinéa précédent, il pourra être exigé de positionner le portail en fond de plateforme.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie en eau potable dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

EAUX USEES

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement enterré en séparatif.

Le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public ne pourra être autorisé que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est à privilégier, à l'exception des secteurs où le plan de zonage de l'assainissement des eaux pluviales prévoit une obligation de raccordement.

En cas de difficulté, seul le rejet au réseau public de l'excès de ruissellement pourra être autorisé après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation éventuelle des débits évacués.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Tous les réseaux de transport d'énergie et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou incorporés au bâti.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Cet article s'applique aux voies privées ouvertes à la circulation publique comme aux voies publiques.

DANS LE SECTEUR UBD

Les bâtiments seront implantés conformément aux prescriptions contenues dans l'orientation d'aménagement et de programmation relative au quartier Dessaix.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

Le long des alignements repérés au plan de zonage et sauf en cas d'impossibilité technique, les bâtiments nouveaux doivent être implantés en limite des voies ou en limite des emplacements réservés figurant aux documents graphiques.

En dehors de ces alignements, les bâtiments présentant des façades donnant sur les voies doivent s'implanter à une distance de la limite de la voie ouverte à la circulation publique ne dépassant pas 3 m.

Pour les constructions à usage d'activité, les opérations de chargement et de déchargement doivent pouvoir s'effectuer sur le terrain, sans apporter de perturbation à la circulation des véhicules sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les propriétés grevées par les servitudes relatives au chemin de fer doivent observer un recul qui est précisé dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme.

Les piscines devront observer un recul minimal de 4 m par rapport aux voies.

Les modifications de constructions existantes doivent, par leur implantation, contribuer à créer, maintenir ou renforcer le caractère de rue bordée de constructions édifiées à l'alignement.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite de voie, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DANS LE SECTEUR UBD

L'implantation des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation relative au quartier Dessaix.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

Le long des alignements repérés au plan de zonage, les bâtiments nouveaux doivent être implantés de façon que le nu du mur de façade se trouve sur les limites séparatives aboutissant aux voies afin d'assurer la continuité bâtie à l'alignement. En cas d'impossibilité technique à démontrer, les bâtiments pourront être implantés avec un recul qui ne dépassera pas 3 m ; des dispositions devront être prises pour créer une impression de continuité bâtie le long de la voie.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes ou dans le reste de la zone, les bâtiments doivent contribuer à renforcer, créer ou maintenir le caractère de rue bordée de constructions jointives.

Les piscines devront observer un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite séparative, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

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

Non réglementé.

Article UB 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 24 m. Toutefois, cette hauteur maximale peut être portée à 31 m dans les cas suivants :

- S'il s'agit de la recomposition globale d'un îlot où une étude d'urbanisme aura mis en évidence l'opportunité d'une telle hauteur dans le cadre d'un épannelage de l'ensemble de l'îlot ;
- S'il s'agit de créer ou de renforcer une monumentalité visible dans des perspectives déjà existantes à mettre en valeur (entrée de ville notamment) ;
- Dans les secteurs UBd et UBg, dans le cas d'une construction comportant plusieurs destinations, s'il s'agit de la seule partie de la construction destinée à un usage hôtelier.

Le point bas de référence pour la hauteur est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édicules techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Le cas échéant, la hauteur des constructions devra être adaptée pour ne pas masquer les vues sur le grand paysage repérées comme remarquables dans le rapport de présentation (Diagnostic / Patrimoine et paysage).

DANS LE QUARTIER DE LA GARE

Dans le secteur situé entre le chemin de Ronde et les voies ferrées, tel que défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation de ce quartier, la hauteur des constructions sera dégressive vers l'est et vers l'ouest.

Article UB 11 : Aspect extérieur

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des immeubles devront être mises en valeur par leur composition, leurs matériaux ou par la présence d'éléments architecturaux. Les immeubles devront être conçus pour présenter sur les espaces publics et les espaces ouverts des façades principales agrémentées de baies éclairant des pièces à vivre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

Les menuiseries sont peintes dans une couleur différente de la façade. Les portes d'entrée principales des habitations peuvent être en bois non peint, protégées par des cires ou des huiles.

L'ensemble des décors et des modénatures existants, ainsi que les garde-corps en serrurerie d'origine devront être maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique ; les nouveaux percements ou les obturations qui viendraient perturber la grille de percement de la façade sont interdits.

Les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés au mieux.

DEVANTURES COMMERCIALES

La disposition des percements nécessaires à la création de vitrines devra permettre de conserver des parties pleines verticales aux extrémités des façades et horizontales sous les baies du premier étage. Cette dernière disposition permettra de dégager un espace destiné à recevoir des enseignes.

Le percement de vitrines en étage est interdit.

La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux pleins sont interdits, sauf impératif à justifier. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

CLOTURES

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ni en diminuant la visibilité à proximité des carrefours et des accès.

Les clôtures devront concilier pérennité et discrétion tout en s'adaptant à la destination des lieux. Dans les zones où les murs traditionnels existent, il est nécessaire de les conserver, de les restaurer et de les compléter par un barreaudage en ferronnerie si nécessaire. À l'intérieur des périmètres de protection de monuments historiques, il est possible de créer des murs traditionnels en pierre sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec leur environnement immédiat.

- Côté rue, les clôtures seront constituées :
 - Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
 - Soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage en ferronnerie jusqu'à une hauteur totale maximale de 1,80 m, le mur ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale.

Ces hauteurs pourront néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par la topographie ou par l'intérêt d'assurer la continuité d'une clôture existante de qualité.

- Sur les autres limites ou pour séparer des lots de copropriété, la hauteur est limitée à 1,80 m.

ABORDS

La pente des talus est limitée à 45 ° en déblai et à 30 ° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.

La réalisation de murs de soutènement ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration.

DANS LE SECTEUR UBR

Des dispositions particulières pourront être admises pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

FAÇADES

Pour les constructions comportant un niveau en attique, la fermeture de l'espace défini par le retrait des façades est interdite.

Les fresques réalisées lors de l'édification des bâtiments sont à conserver et à entretenir. En cas d'impossibilité avérée et démontrée de restauration d'une œuvre, son remplacement par une œuvre artistique de qualité devra être envisagé.

Le remplacement des garde-corps devra se faire dans le respect du maintien de l'effet souhaité à l'origine : garde-corps pleins ou garde-corps transparents, maintien de l'aspect et de la forme ainsi que du contraste des teintes pour ne pas perturber la composition générale de la façade. Un seul type de garde-corps sera autorisé sur une même façade.

Sur les bâtiments neufs, le traitement des garde-corps sera sobre, de préférence en serrurerie ou en verre.

Pour les bâtiments à protection contrôlée, les balcons et loggias ne pourront être clos. Les loggias ou balcons qui ont été fermés devront retrouver leur état et vocation d'origine.

TOITURES

Les lucarnes sont interdites.

Des châssis de toit seront admis à condition d'être de petites dimensions (maximum 1 m²), peu nombreux, alignés sur une seule ligne horizontale et posés au nu de la couverture.

Le maintien de la continuité de la toiture est nécessaire (pente de toiture homogène et continuité de la rive d'égout).

Les toits seront couverts en tuiles de terre cuite, de type plate ou mécanique selon la pente et de teinte rouge à rouge nuancé.

MATERIAUX

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis pour que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Pour des travaux de réfection totale de l'enduit, l'amortissement des enduits dépendra de la taille des pierres d'encadrement des baies ou du chaînage d'angle. Si la pierre de taille est en surépaisseur par rapport aux têtes de moellons, l'enduit sera posé en retrait d'environ 1 à 2 cm de la pierre de taille. Sur les bâtiments les plus anciens, la pierre de taille affleure aux têtes de moellons et l'enduit doit s'amincir pour mourir au nu des encadrements en pierre de taille. Les encadrements en pierre de taille devront être protégés de l'érosion par un lait de chaux blanc ou coloré. L'application d'une peinture synthétique sur des encadrements en pierre est interdite. Les encadrements recouverts devront être frottés pour retrouver la pierre et protégés par un lait de chaux. Pour les bâtiments dont les façades auraient déjà reçu un enduit ciment, l'application d'une peinture minérale de type silicate est préconisée.

Pour les bâtiments édifiés en béton, recouverts ou non d'un enduit ciment d'aspect lisse, une peinture minérale devra être appliquée. Les teintes existantes devront être renouvelées pour conserver l'unité de l'ensemble remarquable. En cas de reprise des pignons par des matériaux d'isolation par l'extérieur, les joints creux marquant les niveaux de planchers seront à recréer. Les matériaux agrafés ou collés ainsi que les placages métalliques ou les bardages en bois sont interdits, sauf pour les bardages bois existants à l'origine et devant être remplacés.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte et contrôlée, édifiés sur des maçonneries traditionnelles en pierre, des enduits réalisés à base de chaux grasse avec une finition uniforme, lissée, à granulométrie fine, seront préconisés. Le « décroûtage » ou la mise à nu des pierres non appareillées est interdit.

Pour les bâtiments neufs, des enduits ciment avec un aspect de surface lisse et application d'une peinture minérale ainsi que le bois en matériau de façade sont recommandés.

PERCEMENTS ET MENUISERIES

Les portes d'entrée d'immeuble qui auraient été remplacées par un modèle n'appartenant pas à la typologie architecturale du bâtiment ou celles qui auraient été déplacées en retrait de la façade devront être remplacées par des portes réalisées selon les modèles d'origine existants dans l'ensemble remarquable auxquelles elles se rapportent et dans le respect de la typologie architecturale.

Sur les bâtiments de protection stricte, le rythme entre les pleins et les vides, les dimensions, formes et position des percements ne pourront être modifiés. Pour la réhabilitation, les menuiseries seront réalisées en bois ou en métal (pour les baies de grande dimension) ou matériaux similaires d'aspect. Les nouvelles baies seront réalisées selon le modèle d'origine (type de profils, petits bois, division du clair de jour, sections apparentes...) et après dépose des anciens dormants. Les occultations seront conservées, remplacées ou restituées selon l'aspect du modèle d'origine.

Sur les bâtiments à protection contrôlée, le rythme entre les pleins et les vides dans les percements des façades seront conservés tant dans leurs dimensions que dans leur disposition. Les nouveaux percements ou les obturations qui viendraient perturber la grille de percement de la façade sont interdits. Les nouvelles menuiseries, seront posées après dépose des anciens dormants et seront de préférence en bois ou en métal peint de teinte brun foncé. Le découpage des ouvrants, selon le type de baie, respectera la proportion, les moulures et les profils correspondant à l'époque de conception de la fenêtre sauf dans le cas d'une intégration, à l'intérieur d'un percement existant, d'un système de ventilation, de climatiseurs ou autres chauffages réversibles. Les occultations ne pourront être remplacées que si le remplacement s'effectue sur l'ensemble d'une même façade par un même modèle d'occultation. Le système d'occultation devra être choisi dans les différents types d'occultation existants (volets roulants, volets repliables en tableau, stores extérieurs à lamelles, stores extérieurs en toile). Les stores toilés ne pourront être placés qu'à l'intérieur des balcons et loggias. Les stores toilés, faisant partie d'une même travée devront être identiques dans le modèle et la teinte et devront former, avec les stores existants sur d'autres travées d'une même façade, une composition harmonieuse. En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries ou de système d'occultation doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Pour les constructions neuves, la plus grande simplicité, pour les percements ou pour les menuiseries, est recommandée.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les boîtes aux lettres, devront être placées à l'intérieur du bâtiment.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture. Tout parcours vertical y compris les goulottes se fera le long des limites latérales du bâtiment. Les goulottes seront métalliques (zinc, cuivre, acier galvanisé).

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée, les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles s ainsi que les antennes et paraboles devront être communs et incorporés au volume du bâtiment. En cas d'impossibilité technique démontrée, ces éléments pourront être disposés en façades, à l'intérieur d'un percement. Dans le cas particulier des loggias et des balcons, ces éléments devront être situés en fond de balcon ou de loggia pour être le moins visible depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront habillés pour une meilleure intégration.

Les panneaux de captage solaire peuvent être autorisés à condition d'être placés sur une même ligne horizontale et au bas de la toiture.

Les descentes d'eaux pluviales seront en cuivre sur les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, en zinc, cuivre ou acier galvanisé non peint pour les autres bâtiments. Le parcours de descente suivra les limites du bâtiment, ou en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments, et ne seront en aucun cas appliquées sur les façades.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés. Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade, soit cachés derrière un portillon en bois ou en métal peint placé au nu de la façade.

Les conduits de gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment. Dans les constructions neuves, ils seront regroupés dans des souches en maçonnerie. Pour les travaux sur les constructions existantes, les sorties pourront être admises à proximité du faîtage, de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la voie publique ; en cas d'impossibilité technique à démontrer, elles pourront être exceptionnellement admises en

façade secondaire. L'arrivée du gaz se fera en loquette dans l'épaisseur du mur de la façade.

Les antennes et paraboles seront placées à l'intérieur des bâtiments. En cas d'impossibilité technique à démontrer, elles seront placées et traitées de sorte à réduire leur impact visuel, en toiture uniquement (peinte de la teinte de la couverture, petit gabarit...).

Les postes privés de transformation électrique seront inclus ou accolés aux volumes bâtis ou situés derrière les murs de clôture. Ils comporteront vers l'extérieur une porte métallique ou en bois peint. Lorsqu'ils seront accolés aux constructions, ils seront en maçonnerie et couverts en fonction de la typologie architecturale du bâtiment auxquels ils sont associés.

Les postes publics de distribution électrique, de gaz et de télécommunications, doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions avoisinantes. Ils seront dans la mesure du possible, accolés ou incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux apparents en façade et en toiture.

ABORDS

Les abords des bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte ou contrôlée seront traités avec le plus grand soin (espaces dégagés, qualité des traitements de sol...). Les passages, notamment sous les arcades ou sous les encorbellements de façade, devront être maintenus ouverts pour permettre la circulation des piétons et conserver des vues dégagées.

BATIMENTS REPERES (HORS SECTEUR UBR)

FAÇADES

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, le rythme entre les pleins et les vides, les dimensions, formes et position des percements ne pourront être modifiés. L'ensemble des décors et des modénatures existants, ainsi que les garde-corps en serrurerie d'origine devront être maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée, le rythme entre les pleins et les vides, les percements des façades visibles depuis l'espace public seront conservés tant dans leur disposition que dans leurs proportions.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte ou contrôlée, la fermeture de balcon ou de loggia situés sur les façades sur rue ou visible depuis l'espace public est interdite. Les travaux d'isolation par l'extérieur, sur les façades d'un bâtiment remarquable comportant des décors ou des modénatures sont interdits. Le traitement des garde-corps sera sobre, de préférence en serrurerie ou en verre transparent et identique sur une même façade ; les garde-corps du type aluminium ou verre fumé sont interdits.

TOITURES

Les toitures, dans leur gabarit, forme, couverture, ornementation, sont à conserver et à restaurer dans l'esprit d'origine en utilisant des matériaux et des mises en œuvre adéquates. Les accidents de toiture (interruption de la ligne de faitage, de la ligne de rive, percements importants...) sont interdits.

Des lucarnes pourront être autorisées si la pente de toit le permet. Elles seront situées dans le prolongement des travées de baies existantes en façade et de taille réduite par rapport à la taille de la baie. La hauteur totale de la lucarne (perçement + toiture) sera égale à la hauteur du perçement de la baie existante en façade. Leur matériau de toiture sera d'aspect identique à celui du toit. Les joues des lucarnes seront traitées en maçonnerie ou en galandage plein. Des châssis de toit seront admis en toiture à condition d'être de petites dimensions (0,80 m de largeur par 1 m de hauteur au maximum), situés dans le prolongement des baies existantes en façade, alignés sur une seule ligne horizontale et posés au nu de la couverture.

Les couvertures seront remplacées en conservant dans la mesure du possible le matériau et le modèle employés à l'origine (tuiles en terre cuite, à petit moule, plate ou mécanique

selon la pente, ardoise...). La tuile écaille, si la pente de toit le permet, sera la tuile de référence pour les couvertures en tuiles de terre cuite.

Les caractéristiques ornementales des souches de cheminées et de la couverture seront à conserver et à restaurer en conservant l'esprit d'origine.

MENUISERIES

Les portes d'entrée d'immeuble qui auraient été remplacées par un modèle n'appartenant pas à la typologie architecturale du bâtiment ou celles qui auraient été déplacées en retrait de la façade devront être remplacées par des portes réalisées selon les modèles d'origine existants dans l'ensemble remarquable auxquelles elles se rapportent et dans le respect de la typologie architecturale.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, les menuiseries seront réalisées en bois ou en matériau similaire d'aspect. Les nouvelles portes ou fenêtres doivent être réalisées selon le modèle d'origine (type de profils, petits bois, division du clair de jour, sections apparentes...) et après dépose des anciens dormants. Les occultations seront conservées ou remplacées selon le modèle d'origine (aspect, formes...).

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, seront posées après dépose des anciens dormants et seront en bois, en métal peint ou en matériaux similaires d'aspect. Le découpage des ouvrants par petits bois respectera la proportion, les moulures et les profils correspondant à l'époque de conception de la fenêtre. Les occultations peuvent être réalisées à l'aide de volets pivotants, en bois, aluminium ou matériau similaire d'aspect, à cadre persienné complètement ou partiellement (modèle traditionnel) ou par des volets à double lambris avec traverse simple pour les baies du rez-de-chaussée. En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradictions avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les occultations des bâtiments repérés au plan de zonage comme soumis à protection stricte ou contrôlée devront être réalisées dans le respect du modèle existant. Néanmoins, des volets roulants pourront se substituer aux volets métalliques repliables en tableau à condition qu'ils soient de couleur foncée, y compris les rails de guidage et tous accessoires, et que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du gros œuvre de façon à ne pas modifier les dimensions de l'ouverture des baies. Les baies équipées de volets battants en bois peuvent recevoir des volets roulants à condition que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du bâtiment et que les volets battants soient maintenus en façade.

CLOTURES

Les clôtures existantes sont à préserver et à conserver.

En cas de conservation impossible, de nouvelles clôtures pourront être édifiées si elles sont traitées en harmonie avec la construction principale et avec le milieu urbain environnant.

Article UB 12 : Stationnement

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

La surface à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 2,50 m de largeur par 10 m de longueur, zone de dégagement comprise, soit 25 m² par emplacement. Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement (places commandées) ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées.

Les aires de stationnement à l'air libre devront observer un recul minimal de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de parcelle pour permettre la plantation d'une haie.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations de l'une des manières suivantes :

- En justifiant de l'obtention d'une concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- En justifiant de la promesse d'acquisition ou de concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- À défaut, en versant une participation, fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'opération devra prévoir un nombre de places correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

DANS LES SECTEURS UBD ET UBG

Le constructeur devra réaliser au minimum :

- Une place par logement créé ;
- Une place par tranche commencée de 60 m² de surface de vente créée pour les commerces ou les bureaux ;
- Une place pour deux chambres d'hôtel ;
- Une place pour quatre logements compris dans des résidences faisant l'objet d'une exploitation commerciale en meublé avec fourniture de services hôteliers ou parahôteliers ;
- Pour les autres destinations, le constructeur devra réaliser un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

Le constructeur devra réaliser au minimum une place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme. La moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti.

Pour les projets d'un seul logement, il est exigé une place par logement et une place supplémentaire par tranche commencée de 100 m².

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

Les espaces de jardin repérés aux plans des niveaux de protection du patrimoine bâti annexés au présent règlement devront être conservés.

Les haies monovégétales à feuillage persistant sont interdites. Elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 50 % de persistants.

Les prescriptions relatives au traitement paysager des espaces et contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation seront scrupuleusement respectées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC
--

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les travaux, installations et aménagements visés aux c) à j) de l'article R.421-19 ou aux c) et d) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans les opérations portant sur la création de plus de 2 000 m² de surface de plancher de logements, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, une surface au moins égale à 25 % de cette surface totale sera affectée à des logements sociaux à usage locatif.
2. Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux » doit être prioritairement affecté à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements collectifs ou à des services publics. La hauteur du niveau de rez-de-chaussée ne sera pas inférieure à 3,50 m.
3. Les stations de lavage de véhicules ne sont autorisées que si elles sont incorporées au bâtiment, sans équipements extérieurs, et si l'aspect de leurs façades s'harmonise avec les bâtiments existants.
4. Les entrepôts sont autorisés si leur volume et leur aspect extérieur s'harmonise avec le milieu environnant et que les conditions de desserte par la voirie sont satisfaisantes.
5. Des constructions et installations agricoles non nuisantes peuvent être admises si leur volume et leur aspect extérieur s'harmonise avec le milieu environnant.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins utiles à la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

7. Les affouillements et exhaussements du sol visés au k) de l'article R.421-19 ou au f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ne sont autorisés que sous trois conditions cumulatives :
 - Ils doivent s'inscrire dans un schéma de mise en valeur du terrain tant sur le plan paysager qu'environnemental ;
 - Ils ne doivent pas perturber la situation hydrologique ni hydrogéologique du secteur ;
 - Ils ne doivent pas aggraver la situation en matière de risque naturel.
8. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée sont autorisées uniquement de façon partielle, pour rétablir une disposition d'origine, pour tenir compte de la dégradation de certains éléments du bâtiment à restaurer ou pour permettre un agrandissement.
9. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection évolutive peuvent être autorisées lorsque la qualité architecturale du projet constitue une mise en valeur des lieux par rapport à la situation existante.

Article UC 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public*VOIRIE*

La voirie comprend les voies publiques ou privées desservant le terrain et ouvertes à la circulation publique. La voirie est donc extérieure au terrain et ne comprend pas les circulations internes.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ACCES

L'accès est l'ouverture aménagée en bordure du terrain pour permettre le débouché sur la voirie. L'accès n'est donc pas une voie.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi directement, mais par l'intermédiaire d'une servitude de passage non ouverte à la circulation publique, établie sur un fonds voisin, l'accès est alors le débouché de la servitude de passage sur la voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation des véhicules, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

L'accès doit comporter en limite du domaine public une plateforme d'attente d'une longueur minimale de 4 m et d'une pente maximale de 5 %, indépendamment de la position du portail. Compte tenu des critères de sécurité énoncés à l'alinéa précédent, il pourra être exigé de positionner le portail en fond de plateforme.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux*EAU*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie en eau potable dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

EAUX USEES

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement enterré en séparatif.

Le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public ne pourra être autorisé que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est à privilégier, à l'exception des secteurs où le plan de zonage de l'assainissement des eaux pluviales prévoit une obligation de raccordement.

En cas de difficulté, seul le rejet au réseau public de l'excès de ruissellement pourra être autorisé après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation éventuelle des débits évacués.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Tous les réseaux de transport d'énergie et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou incorporés au bâti.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Article UC 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Cet article s'applique aux voies privées ouvertes à la circulation publique comme aux voies publiques.

Les bâtiments présentant des façades donnant sur les voies doivent être implantés à une distance de la limite des voies ou des emplacements réservés figurant aux documents graphiques comprise entre 4 et 8 m. Les débords de toiture et de balcons ne sont pas pris en compte dans les reculs.

Pour les constructions à usage d'activité, les opérations de chargement et de déchargement doivent pouvoir s'effectuer sur le terrain, sans apporter de perturbation à la circulation des véhicules sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les propriétés grevées par les servitudes relatives au chemin de fer doivent observer un recul qui est précisé dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme.

Les piscines devront observer un recul minimal de 4 m par rapport aux voies.

Les modifications de constructions existantes doivent, par leur implantation, contribuer à créer, maintenir ou renforcer le caractère de rue bordée de constructions édifiées en retrait.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite de voie, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments et la limite séparative de parcelles doit être au moins égale à 4 m

Toutefois, à l'intérieur de cette marge de recul, des constructions sont admises si leur hauteur est limitée à 3,50 m.

Aucun recul ne sera imposé si le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite séparative sur la propriété voisine. En cas d'adossement à plusieurs bâtiments édifiés en limite séparative sur la propriété voisine, l'espacement entre ceux-ci ne dépassera pas 4 m.

Les piscines devront observer un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite séparative, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Elle ne comprend pas les débords de toiture ou de balcons ni les rampes d'accès aux parcs souterrains de stationnement.

Les piscines, même non couvertes, sont comptées dans le calcul de l'emprise au sol, y compris l'enveloppe et la margelle.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 21 m.

Le point bas de référence pour la hauteur est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Le long des axes structurants, le bâti encadrant la voie devra contribuer à l'affirmation du caractère urbain de ces axes par des hauteurs proches des maximums autorisés.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Le cas échéant, la hauteur des constructions devra être adaptée pour ne pas masquer les vues sur le grand paysage repérées comme remarquables dans le rapport de présentation (Diagnostic / Patrimoine et paysage).

Article UC 11 : Aspect extérieur**DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des immeubles devront être mises en valeur par leur composition, leurs matériaux ou par la présence d'éléments architecturaux. Les immeubles devront être conçus pour présenter sur les espaces publics et les espaces ouverts des façades principales agrémentées de baies éclairant des pièces à vivre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

Les menuiseries sont peintes dans une couleur différente de la façade. Les portes d'entrée principales des habitations peuvent être en bois non peint, protégées par des cires ou des huiles.

Les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés au mieux.

DEVANTURES COMMERCIALES

La disposition des percements nécessaires à la création de vitrines devra permettre de conserver des parties pleines verticales aux extrémités des façades et horizontales sous les baies du premier étage. Cette dernière disposition permettra de dégager un espace destiné à recevoir des enseignes.

Le percement de vitrines en étage est interdit.

La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux pleins sont interdits, sauf impératif à justifier. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

CLOTURES

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ni en diminuant la visibilité à proximité des carrefours et des accès.

Les clôtures devront concilier pérennité et discrétion tout en s'adaptant à la destination des lieux. Dans les zones où les murs traditionnels existent, il est nécessaire de les conserver, de les restaurer et de les compléter par un barreaudage en ferronnerie si nécessaire. À l'intérieur des périmètres de protection de monuments historiques, il est possible de créer des murs traditionnels en pierre sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec leur environnement immédiat.

- Côté rue, les clôtures seront constituées :
 - Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
 - Soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage en ferronnerie jusqu'à une hauteur totale maximale de 1,80 m, le mur ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale.
 - Les clôtures menuisées d'une hauteur maximale de 1,80 m peuvent également être autorisées sous réserve d'un traitement soigné et d'une bonne intégration dans l'environnement immédiat.

Ces hauteurs pourront néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par la topographie ou par l'intérêt d'assurer la continuité d'une clôture existante de qualité.

- Sur les autres limites ou pour séparer des lots de copropriété, la hauteur est limitée à 1,80 m.

ABORDS

La pente des talus est limitée à 45 ° en déblai et à 30 ° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.

La réalisation de murs de soutènement ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

BATIMENTS REPERES*FAÇADES*

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, le rythme entre les pleins et les vides, les dimensions, formes et position des percements ne pourront être modifiés. L'ensemble des décors et des modénatures existants, ainsi que les garde-corps en serrurerie d'origine devront être maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée, le rythme entre les pleins et les vides, les percements des façades visibles depuis l'espace public seront conservés tant dans leur disposition que dans leurs proportions.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage comme soumis à protection stricte ou contrôlée, la fermeture de balcon ou de loggia situés sur les façades sur rue ou visible depuis l'espace public est interdite. Les travaux d'isolation par l'extérieur, sur les façades d'un bâtiment remarquable comportant des décors ou des modénatures sont interdits. Le traitement des garde-corps sera sobre, de préférence en serrurerie ou en verre et identique sur une même façade ; les garde-corps du type aluminium ou verre fumé sont interdits.

TOITURES

Les toitures, dans leur gabarit, forme, couverture, ornementation, sont à conserver et à restaurer dans l'esprit d'origine en utilisant des matériaux et des mises en œuvre adéquates. Les accidents de toiture (interruption de la ligne de faîtage, de la ligne de rive, percements importants...) ne sont pas autorisés.

Des lucarnes pourront être autorisées si la pente de toit le permet. Elles seront situées dans le prolongement des travées de baies existantes en façade et de taille réduite par rapport à la taille de la baie. La hauteur totale de la lucarne (perçement + toiture) sera égale à la hauteur du perçement de la baie existante en façade. Leur matériau de toiture sera d'aspect identique à celui du toit. Les joues des lucarnes seront traitées en maçonnerie ou en galandage plein. Des châssis de toit seront admis en toiture à condition d'être de petites dimensions (0,80 m de largeur par 1 m de hauteur au maximum), situés dans le prolongement des baies existantes en façade, alignés sur une seule ligne horizontale et posés au nu de la couverture.

Les couvertures seront remplacées en conservant dans la mesure du possible le matériau et le modèle employés à l'origine (tuiles en terre cuite, à petit moule, plate ou mécanique

selon la pente, ardoise...). La tuile écaille, si la pente de toit le permet, sera la tuile de référence pour les couvertures en tuiles de terre cuite.

Les caractéristiques ornementales des souches de cheminées et de la couverture seront à conserver et à restaurer en conservant l'esprit d'origine.

MENUISERIES

Les portes d'entrée d'immeuble qui auraient été remplacées par un modèle n'appartenant pas à la typologie architecturale du bâtiment ou celles qui auraient été déplacées en retrait de la façade devront être remplacées par des portes réalisées selon les modèles d'origine existants dans l'ensemble remarquable auxquelles elles se rapportent et dans le respect de la typologie architecturale.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, les menuiseries seront réalisées en bois ou en matériau similaire d'aspect. Les nouvelles portes ou fenêtres doivent être réalisées selon le modèle d'origine (type de profils, petits bois, division du clair de jour, sections apparentes...) et après dépose des anciens dormants. Les occultations seront conservées ou remplacées selon le modèle d'origine (aspect, formes...).

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, seront posées après dépose des anciens dormants et seront en bois, en métal peint ou en matériaux similaires d'aspect. Le découpage des ouvrants par petits bois respectera la proportion, les moulures et les profils correspondant à l'époque de conception de la fenêtre. Les occultations peuvent être réalisées à l'aide de volets pivotants, en bois, aluminium ou matériau similaire d'aspect, à cadre persienné complètement ou partiellement (modèle traditionnel) ou par des volets à double lambris avec traverse simple pour les baies du rez-de-chaussée. En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradictions avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les occultations des bâtiments repérés au plan de zonage comme soumis à protection stricte ou contrôlée devront être réalisées dans le respect du modèle existant. Néanmoins, des volets roulants pourront se substituer aux volets métalliques repliables en tableau à condition qu'ils soient de couleur foncée, y compris les rails de guidage et tous accessoires, et que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du gros œuvre de façon à ne pas modifier les dimensions de l'ouverture des baies. Les baies équipées de volets battants en bois peuvent recevoir des volets roulants à condition que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du bâtiment et que les volets battants soient maintenus en façade.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les boîtes aux lettres, devront être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur de clôture.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture. Tout parcours vertical y compris les goulottes se fera le long des limites latérales du bâtiment. Les goulottes seront métalliques (zinc, cuivre, acier galvanisé).

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront incorporés à une baie existante et dissimulés au mieux.

Les panneaux de captage solaire peuvent être autorisés à condition d'être placés sur une même ligne horizontale et au bas de la toiture.

Les descentes d'eaux pluviales seront en cuivre sur les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, en zinc, cuivre ou acier galvanisé non peint pour les autres bâtiments. Le parcours de descente suivra les limites du bâtiment, ou en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments, et ne seront en aucun cas appliquées sur les façades.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés. Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade ou de la clôture, soit cachés derrière un portillon en bois ou en métal peint placé au nu de la façade.

Les conduits de gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment. Dans les constructions neuves, ils seront regroupés dans des souches en maçonnerie. Pour les travaux sur les constructions existantes, les sorties pourront être admises à proximité du faitage, de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la voie publique ; en cas d'impossibilité technique à démontrer, elles pourront être exceptionnellement admises en façade secondaire. L'arrivée du gaz se fera en logette dans l'épaisseur du mur de la façade.

Les antennes et paraboles seront placées à l'intérieur des bâtiments. En cas d'impossibilité technique à démontrer, elles seront placées et traitées de sorte à réduire leur impact visuel, en toiture uniquement (peinte de la teinte de la couverture, petit gabarit...).

Les postes privés de transformation électrique seront inclus ou accolés aux volumes bâtis ou situés derrière les murs de clôture. Ils comporteront vers l'extérieur une porte métallique ou en bois peint. Lorsqu'ils seront accolés aux constructions, ils seront en maçonnerie et couverts en fonction de la typologie architecturale du bâtiment auxquels ils sont associés.

Les postes publics de distribution électrique, de gaz et de télécommunications, doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions avoisinantes. Ils seront dans la mesure du possible, accolés ou incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux apparents en façade et en toiture.

CLOTURES

Les clôtures existantes sont à préserver et à conserver.

En cas de conservation impossible, de nouvelles clôtures pourront être édifiées si elles sont traitées en harmonie avec la construction principale et avec le milieu urbain environnant.

Article UC 12 : Stationnement

Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'opération devra prévoir un nombre de places correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Pour les projets d'un seul logement, il est exigé une place par logement et une place supplémentaire par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

Dans les autres cas, le constructeur devra réaliser au minimum une place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme. La moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti.

La surface à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 2,50 m de largeur par 10 m de longueur, zone de dégagement comprise, soit 25 m² par emplacement. Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement (places commandées) ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées.

Les aires de stationnement à l'air libre devront observer un recul minimal de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de parcelle pour permettre la plantation d'une haie.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations de l'une des manières suivantes :

- En justifiant de l'obtention d'une concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- En justifiant de la promesse d'acquisition ou de concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- À défaut, en versant une participation, fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres n'incluent pas les surfaces occupées par des constructions, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain comportant des constructions en sous-sol qui ne seraient pas recouvertes par une épaisseur de sol d'au moins cinquante centimètres, zone de drainage comprise.

Ils doivent occuper au minimum 30 % de la superficie du terrain. Ils seront mis en valeur et traités en espaces verts pouvant comporter quelques cheminements piétons non imperméabilisés.

Les marges de recul des bâtiments feront l'objet d'un traitement paysager.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

La dissimulation des aires de stationnement sera privilégiée.

Des plantations doivent être mises en place à raison d'un arbre pour cent mètres carrés d'espace vert au sol. Un arbre est un végétal ligneux possédant un tronc et pouvant atteindre 8 m dans son plein développement. Un arbre doit être planté dans une fosse dont aucune dimension n'est inférieure à 1,40 m.

Les haies monovégétales à feuillage persistant sont interdites. Elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 50 % de persistants.

Dans les espaces boisés classés, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans le secteur de sensibilité hydrogéologique de l'aquifère alluvial de la Dranse, toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires...).

BATIMENTS REPERES

En limite sur rue, l'espace compris entre la clôture et le bâtiment devra être paysagé avec des plantations d'espèces et de tailles diversifiées. La composition paysagère dépendra du recul des façades et devra participer à la qualité architecturale et urbaine.

À l'arrière, les espaces non construits seront de préférence réservés aux jardins d'agrément ou cultivés. Les arbres plantés seront choisis parmi les arbres fruitiers ou les arbres d'ornement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD
--

Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les travaux, installations et aménagements visés aux c) à j) de l'article R.421-19 ou aux c) et d) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte.

Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans les opérations portant sur la création de plus de 2 000 m² de surface de plancher de logements, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, une surface au moins égale à 25 % de cette surface totale sera affectée à des logements sociaux à usage locatif.
2. Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux » doit être prioritairement affecté à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements collectifs ou à des services publics. La hauteur du niveau de rez-de-chaussée ne sera pas inférieure à 3,50 m.
3. Les stations de lavage de véhicules ne sont autorisées que si elles sont incorporées au bâtiment, sans équipements extérieurs, et si l'aspect de leurs façades s'harmonise avec les bâtiments existants.
4. Les entrepôts sont autorisés si leur volume et leur aspect extérieur s'harmonise avec le milieu environnant et que les conditions de desserte par la voirie sont satisfaisantes.
5. Des constructions et installations agricoles non nuisantes peuvent être admises si leur volume et leur aspect extérieur s'harmonise avec le milieu environnant.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins utiles à la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

7. Les affouillements et exhaussements du sol visés au k) de l'article R.421-19 ou au f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ne sont autorisés que sous trois conditions cumulatives :
 - Ils doivent s'inscrire dans un schéma de mise en valeur du terrain tant sur le plan paysager qu'environnemental ;
 - Ils ne doivent pas perturber la situation hydrologique ni hydrogéologique du secteur ;
 - Ils ne doivent pas aggraver la situation en matière de risque naturel.
8. Dans le secteur de sensibilité hydrogéologique de l'aquifère de la Versoie, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine.
9. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée sont autorisées uniquement de façon partielle, pour rétablir une disposition d'origine, pour tenir compte de la dégradation de certains éléments du bâtiment à restaurer ou pour permettre un agrandissement.
10. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection évolutive peuvent être autorisées lorsque la qualité architecturale du projet constitue une mise en valeur des lieux par rapport à la situation existante.

Article UD 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public*VOIRIE*

La voirie comprend les voies publiques ou privées desservant le terrain et ouvertes à la circulation publique. La voirie est donc extérieure au terrain et ne comprend pas les circulations internes.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ACCES

L'accès est l'ouverture aménagée en bordure du terrain pour permettre le débouché sur la voirie. L'accès n'est donc pas une voie.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi directement, mais par l'intermédiaire d'une servitude de passage non ouverte à la circulation publique, établie sur un fonds voisin, l'accès est alors le débouché de la servitude de passage sur la voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation des véhicules, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

L'accès doit comporter en limite du domaine public une plateforme d'attente d'une longueur minimale de 4 m et d'une pente maximale de 5 %, indépendamment de la position du portail. Compte tenu des critères de sécurité énoncés à l'alinéa précédent, il pourra être exigé de positionner le portail en fond de plateforme.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Article UD 4 : Desserte par les réseaux*EAU*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie en eau potable dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

EAUX USEES

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement enterré en séparatif.

Le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public ne pourra être autorisé que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est à privilégier, à l'exception des secteurs où le plan de zonage de l'assainissement des eaux pluviales prévoit une obligation de raccordement.

En cas de difficulté, seul le rejet au réseau public de l'excès de ruissellement pourra être autorisé après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation éventuelle des débits évacués.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Tous les réseaux de transport d'énergie et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou incorporés au bâti.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Article UD 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Cet article s'applique aux voies privées ouvertes à la circulation publique comme aux voies publiques.

Les bâtiments présentant des façades donnant sur les voies doivent être implantés à une distance de la limite des voies ou des emplacements réservés figurant aux documents graphiques comprise entre 4 et 8 m. Les débords de toiture et de balcons ne sont pas pris en compte dans les reculs.

Pour les constructions à usage d'activité, les opérations de chargement et de déchargement doivent pouvoir s'effectuer sur le terrain, sans apporter de perturbation à la circulation des véhicules sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les propriétés grevées par les servitudes relatives au chemin de fer doivent observer un recul qui est précisé dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme.

Les piscines devront observer un recul minimal de 4 m par rapport aux voies.

Les modifications de constructions existantes doivent, par leur implantation, contribuer à créer, maintenir ou renforcer le caractère de rue bordée de constructions édifiées en retrait.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite de voie, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments et la limite séparative de parcelles doit être au moins égale à 4 m

Toutefois, à l'intérieur de cette marge de recul, des constructions sont admises si leur hauteur est limitée à 3,50 m.

Aucun recul ne sera imposé si le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite séparative sur la propriété voisine. En cas d'adossement à plusieurs bâtiments édifiés en limite séparative sur la propriété voisine, l'espacement entre ceux-ci ne dépassera pas 4 m.

Les piscines devront observer un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives. Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite séparative, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UD 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 45 % de la superficie du terrain.

Elle ne comprend pas les débords de toiture ou de balcons ni les rampes d'accès aux parcs souterrains de stationnement.

Les piscines, même non couvertes, sont comptées dans le calcul de l'emprise au sol, y compris l'enveloppe et la margelle.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article UD 10 : Hauteur maximale des constructions

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Le point bas de référence pour la hauteur est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Le cas échéant, la hauteur des constructions devra être adaptée pour ne pas masquer les vues sur le grand paysage repérées comme remarquables dans le rapport de présentation (Diagnostic / Patrimoine et paysage).

DANS LE SECTEUR DE L'AVENUE D'ÉVIAN

À l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur d'aménagement de l'avenue d'Évian, la hauteur des constructions sera limitée à 12 m dans la zone définie par le schéma d'aménagement comme à requalifier la plus proche du chemin des Guillettes.

Dans la zone à requalifier la plus proche de l'avenue d'Évian, la hauteur maximale des constructions variera de 18 m en bordure de l'avenue à 15 m vers l'intérieur du secteur.

LE LONG DU CHEMIN DES CROZ

Les constructions situées dans une bande de 30 m à compter de l'alignement du chemin des Croz, dans sa portion comprise entre l'allée des Bosnis et le boulevard de la Corniche, ne devront pas excéder une hauteur de 12 m.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 15 m.

Le long des axes structurants, le bâti encadrant la voie devra contribuer à l'affirmation du caractère urbain de ces axes par des hauteurs proches des maximums autorisés.

Article UD 11 : Aspect extérieur

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des immeubles devront être mises en valeur par leur composition, leurs matériaux ou par la présence d'éléments architecturaux. Les immeubles devront être conçus pour présenter sur les espaces publics et les espaces ouverts des façades principales agrémentées de baies éclairant des pièces à vivre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

Les menuiseries sont peintes dans une couleur différente de la façade. Les portes d'entrée principales des habitations peuvent être en bois non peint, protégées par des cires ou des huiles.

L'ensemble des décors et des modénatures existants, ainsi que les garde-corps en serrurerie d'origine devront être maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique ; les nouveaux percements ou les obturations qui viendraient perturber la grille de percement de la façade sont interdits.

Les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés au mieux.

DEVANTURES COMMERCIALES

La disposition des percements nécessaires à la création de vitrines devra permettre de conserver des parties pleines verticales aux extrémités des façades et horizontales sous les baies du premier étage. Cette dernière disposition permettra de dégager un espace destiné à recevoir des enseignes.

Le percement de vitrines en étage est interdit.

La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux pleins sont interdits, sauf impératif à justifier. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

CLOTURES

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ni en diminuant la visibilité à proximité des carrefours et des accès.

Les clôtures devront concilier pérennité et discrétion tout en s'adaptant à la destination des lieux. Dans les zones où les murs traditionnels existent, il est nécessaire de les conserver, de les restaurer et de les compléter par un barreaudage en ferronnerie si nécessaire. À l'intérieur des périmètres de protection de monuments historiques, il est possible de créer des murs traditionnels en pierre sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec leur environnement immédiat.

- Côté rue, les clôtures seront constituées :
 - Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
 - Soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage en ferronnerie jusqu'à une hauteur totale maximale de 1,80 m, le mur ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale.
 - Les clôtures menuisées d'une hauteur maximale de 1,80 m peuvent également être autorisées sous réserve d'un traitement soigné et d'une bonne intégration dans l'environnement immédiat.

Ces hauteurs pourront néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par la topographie ou par l'intérêt d'assurer la continuité d'une clôture existante de qualité.

- Sur les autres limites ou pour séparer des lots de copropriété, la hauteur est limitée à 1,80 m.

ABORDS

La pente des talus est limitée à 45 ° en déblai et à 30 ° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.

La réalisation de murs de soutènement ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

BATIMENTS REPERES

FAÇADES

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage comme soumis à protection stricte ou contrôlée, la fermeture de balcon ou de loggia situés sur les façades sur rue ou visible depuis l'espace public est interdite. Les travaux d'isolation par l'extérieur, sur les façades d'un bâtiment remarquable comportant des décors ou des modénatures sont interdits. Le traitement des garde-corps sera sobre, de préférence en serrurerie ou en verre et identique sur une même façade ; les garde-corps du type aluminium ou verre fumé sont interdits.

TOITURES

Les toitures, dans leur gabarit, forme, couverture, ornementation, sont à conserver et à restaurer dans l'esprit d'origine en utilisant des matériaux et des mises en œuvre adéquates. Les accidents de toiture (interruption de la ligne de faîtage, de la ligne de rive, percements importants...) ne sont pas autorisés.

Des lucarnes pourront être autorisées si la pente de toit le permet. Elles seront situées dans le prolongement des travées de baies existantes en façade et de taille réduite par rapport à la taille de la baie. La hauteur totale de la lucarne (perçement + toiture) sera égale à la hauteur du perçement de la baie existante en façade. Leur matériau de toiture sera d'aspect identique à celui du toit. Les joues des lucarnes seront traitées en maçonnerie ou en galandage plein. Des châssis de toit seront admis en toiture à condition d'être de petites dimensions (0,80 m de largeur par 1 m de hauteur au maximum), situés dans le prolongement des baies existantes en façade, alignés sur une seule ligne horizontale et posés au nu de la couverture.

Les couvertures seront remplacées en conservant dans la mesure du possible le matériau et le modèle employés à l'origine (tuiles en terre cuite, à petit moule, plate ou mécanique selon la pente, ardoise...). La tuile écaille, si la pente de toit le permet, sera la tuile de référence pour les couvertures en tuiles de terre cuite.

Les caractéristiques ornementales des souches de cheminées et de la couverture seront à conserver et à restaurer en conservant l'esprit d'origine.

MENUISERIES

Les portes d'entrée d'immeuble qui auraient été remplacées par un modèle n'appartenant pas à la typologie architecturale du bâtiment ou celles qui auraient été déplacées en retrait de la façade devront être remplacées par des portes réalisées selon les modèles d'origine existants dans l'ensemble remarquable auxquelles elles se rapportent et dans le respect de la typologie architecturale.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, les menuiseries seront réalisées en bois ou en matériau similaire d'aspect. Les nouvelles portes ou fenêtres doivent être réalisées selon le modèle d'origine (type de profils, petits bois, division du clair de jour, sections apparentes...) et après dépose des anciens dormants. Les occultations seront conservées ou remplacées selon le modèle d'origine (aspect, formes...).

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, seront posées après dépose des anciens dormants et seront en bois, en métal peint ou en matériaux similaires d'aspect. Le découpage des ouvrants par petits bois respectera la proportion, les moulures et les profils correspondant à l'époque de conception de la fenêtre. Les occultations peuvent être réalisées à l'aide de volets pivotants, en bois, aluminium ou matériau similaire d'aspect, à cadre persienné complètement ou partiellement (modèle traditionnel) ou par des volets à double lambris avec traverse simple pour les baies du rez-de-chaussée. En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradictions avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les occultations des bâtiments repérés au plan de zonage comme soumis à protection stricte ou contrôlée devront être réalisées dans le respect du modèle existant. Néanmoins, des volets roulants pourront se substituer aux volets métalliques repliables en tableau à condition qu'ils soient de couleur foncée, y compris les rails de guidage et tous accessoires, et que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du gros œuvre de façon à ne pas modifier les dimensions de l'ouverture des baies. Les baies équipées de volets battants en bois peuvent recevoir des volets roulants à condition que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du bâtiment et que les volets battants soient maintenus en façade.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les boîtes aux lettres, devront être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur de clôture.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture. Tout parcours vertical y compris les goulottes se fera le long des limites latérales du bâtiment. Les goulottes seront métalliques (zinc, cuivre, acier galvanisé).

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront incorporés à une baie existante et dissimulés au mieux.

Les panneaux de captage solaire peuvent être autorisés à condition d'être placés sur une même ligne horizontale et au bas de la toiture.

Les descentes d'eaux pluviales seront en cuivre sur les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, en zinc, cuivre ou acier galvanisé non peint pour les autres bâtiments. Le parcours de descente suivra les limites du bâtiment, ou en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments, et ne seront en aucun cas appliquées sur les façades.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés. Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade ou de la clôture, soit cachés derrière un portillon en bois ou en métal peint placé au nu de la façade.

Les conduits de gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment. Dans les constructions neuves, ils seront regroupés dans des souches en maçonnerie. Pour les travaux sur les constructions existantes, les sorties pourront être admises à proximité du faitage, de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la voie publique ; en cas d'impossibilité technique à démontrer, elles pourront être exceptionnellement admises en façade secondaire. L'arrivée du gaz se fera en loquette dans l'épaisseur du mur de la façade.

Les antennes et paraboles seront placées à l'intérieur des bâtiments. En cas d'impossibilité technique à démontrer, elles seront placées et traitées de sorte à réduire leur impact visuel, en toiture uniquement (peinte de la teinte de la couverture, petit gabarit...).

Les postes privés de transformation électrique seront inclus ou accolés aux volumes bâtis ou situés derrière les murs de clôture. Ils comporteront vers l'extérieur une porte métallique ou en bois peint. Lorsqu'ils seront accolés aux constructions, ils seront en maçonnerie et couverts en fonction de la typologie architecturale du bâtiment auxquels ils sont associés.

Les postes publics de distribution électrique, de gaz et de télécommunications, doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions avoisinantes. Ils seront dans la mesure du possible, accolés ou incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux apparents en façade et en toiture.

CLOTURES

Les clôtures existantes sont à préserver et à conserver.

En cas de conservation impossible, de nouvelles clôtures pourront être édifiées si elles sont traitées en harmonie avec la construction principale et avec le milieu urbain environnant.

Article UD 12 : Stationnement

Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'opération devra prévoir un nombre de places correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Pour les projets d'un seul logement, il est exigé une place par logement et une place supplémentaire par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

Dans les autres cas, le constructeur devra réaliser au minimum une place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme. La moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti.

La surface à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 2,50 m de largeur par 10 m de longueur, zone de dégagement comprise, soit 25 m² par emplacement. Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement (places commandées) ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées.

Les aires de stationnement à l'air libre devront observer un recul minimal de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de parcelle pour permettre la plantation d'une haie.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations de l'une des manières suivantes :

- En justifiant de l'obtention d'une concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- En justifiant de la promesse d'acquisition ou de concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- À défaut, en versant une participation, fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

Article UD 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres n'incluent pas les surfaces occupées par des constructions, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain comportant des constructions en sous-sol qui ne seraient pas recouvertes par une épaisseur de sol d'au moins cinquante centimètres, zone de drainage comprise.

Ils doivent occuper au minimum 30 % de la superficie du terrain. Ils seront mis en valeur et traités en espaces verts pouvant comporter quelques cheminements piétons non imperméabilisés.

Les marges de recul des bâtiments feront l'objet d'un traitement paysager.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

La dissimulation des aires de stationnement sera privilégiée.

Des plantations doivent être mises en place à raison d'un arbre pour cent mètres carrés d'espace vert au sol. Un arbre est un végétal ligneux possédant un tronc et pouvant atteindre 8 m dans son plein développement. Un arbre doit être planté dans une fosse dont aucune dimension n'est inférieure à 1,40 m.

Les haies monovégétales à feuillage persistant sont interdites. Elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 50 % de persistants.

Les prescriptions relatives au traitement paysager des espaces et contenues dans l'orientation d'aménagement et de programmation de l'avenue d'Évian seront scrupuleusement respectées.

Dans les espaces boisés classés, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les secteurs de sensibilité hydrogéologique de l'aquifère alluvial de la Dranse ou de l'aquifère de la Versoie, toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires...).

BATIMENTS REPERES

En limite sur rue, l'espace compris entre la clôture et le bâtiment devra être paysagé avec des plantations d'espèces et de tailles diversifiées. La composition paysagère dépendra du recul des façades et devra participer à la qualité architecturale et urbaine.

À l'arrière, les espaces non construits seront de préférence réservés aux jardins d'agrément ou cultivés. Les arbres plantés seront choisis parmi les arbres fruitiers ou les arbres d'ornement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est divisée en un secteur UEc destiné prioritairement à l'implantation de petits immeubles collectifs et un secteur UEi destiné prioritairement à l'implantation d'habitat intermédiaire et d'individuel groupé.

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

DANS LA SOUS-TRAME LITTORALE

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de ceux stipulés à l'article 2.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

1. Les travaux, installations et aménagements visés aux c) à j) de l'article R.421-19 ou aux c) et d) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS LA SOUS-TRAME LITTORALE

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées s'ils sont compatibles avec la circulation des espèces aquatiques et avec la connexité des différents milieux naturels.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

1. Dans les opérations portant sur la création de plus de 1 000 m² de surface de plancher de logements, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, une surface au moins égale à 20 % de cette surface totale sera affectée à des logements sociaux à usage locatif.
2. Les stations de lavage de véhicules ne sont autorisées que si elles sont incorporées au bâtiment, sans équipements extérieurs, et si l'aspect de leurs façades s'harmonise avec les bâtiments existants.
3. Les entrepôts sont autorisés si leur volume et leur aspect extérieur s'harmonise avec le milieu environnant et que les conditions de desserte par la voirie sont satisfaisantes.

4. Des constructions et installations agricoles non nuisantes peuvent être admises si leur volume et leur aspect extérieur s'harmonise avec le milieu environnant.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins utiles à la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés au k) de l'article R.421-19 ou au f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ne sont autorisés que sous trois conditions cumulatives :
 - Ils doivent s'inscrire dans un schéma de mise en valeur du terrain tant sur le plan paysager qu'environnemental ;
 - Ils ne doivent pas perturber la situation hydrologique ni hydrogéologique du secteur ;
 - Ils ne doivent pas aggraver la situation en matière de risque naturel.
7. Dans le secteur de sensibilité hydrogéologique de l'aquifère de la Versoie, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine.
8. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée sont autorisées uniquement de façon partielle, pour rétablir une disposition d'origine, pour tenir compte de la dégradation de certains éléments du bâtiment à restaurer ou pour permettre un agrandissement.
9. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection évolutive peuvent être autorisées lorsque la qualité architecturale du projet constitue une mise en valeur des lieux par rapport à la situation existante.

Article UE 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

VOIRIE

La voirie comprend les voies publiques ou privées desservant le terrain et ouvertes à la circulation publique. La voirie est donc extérieure au terrain et ne comprend pas les circulations internes.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ACCES

L'accès est l'ouverture aménagée en bordure du terrain pour permettre le débouché sur la voirie. L'accès n'est donc pas une voie.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi directement, mais par l'intermédiaire d'une servitude de passage non ouverte à la circulation publique, établie sur un fonds voisin, l'accès est alors le débouché de la servitude de passage sur la voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation des véhicules, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

L'accès doit comporter en limite du domaine public une plateforme d'attente d'une longueur minimale de 4 m et d'une pente maximale de 5 %, indépendamment de la position du portail. Compte tenu des critères de sécurité énoncés à l'alinéa précédent, il pourra être exigé de positionner le portail en fond de plateforme.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie en eau potable dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

EAUX USEES

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement enterré en séparatif.

Le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public ne pourra être autorisé que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est à privilégier, à l'exception des secteurs où le plan de zonage de l'assainissement des eaux pluviales prévoit une obligation de raccordement.

En cas de difficulté, seul le rejet au réseau public de l'excès de ruissellement pourra être autorisé après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation éventuelle des débits évacués.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Tous les réseaux de transport d'énergie et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou incorporés au bâti.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Article UE 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Cet article s'applique aux voies privées ouvertes à la circulation publique comme aux voies publiques.

Sauf impossibilité technique à démontrer, les bâtiments présentant des façades donnant sur les voies doivent présenter un recul par rapport à la limite des voies ou des emplacements réservés figurant aux documents graphiques compris entre 4 et 8 m. Les débords de toiture et de balcons ne sont pas pris en compte dans les reculs.

Pour les constructions à usage d'activité, les opérations de chargement et de déchargement doivent pouvoir s'effectuer sur le terrain, sans apporter de perturbation à la circulation des véhicules sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les propriétés grevées par les servitudes relatives au chemin de fer doivent observer un recul qui est précisé dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme.

Les piscines devront observer un recul minimal de 4 m par rapport aux voies.

Les modifications de constructions existantes doivent, par leur implantation, contribuer à créer, maintenir ou renforcer le caractère de rue bordée de constructions édifiées en retrait.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite de voie, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

Les piscines devront observer un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite séparative, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

EN SECTEUR UEC

La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments et la limite séparative de parcelles doit être au moins égale à 4 m

Toutefois, à l'intérieur de cette marge de recul, des constructions sont admises si leur hauteur est limitée à 3,50 m.

Aucun recul ne sera imposé si le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite séparative sur la propriété voisine. En cas d'adossement à plusieurs bâtiments édifiés en limite séparative sur la propriété voisine, l'espacement entre ceux-ci ne dépassera pas 4 m.

EN SECTEUR UEI

Les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

Toutefois, dans une bande de 3 m à compter de la limite séparative, leur hauteur sera limitée à 3,50 m.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

Elle ne comprend pas les débords de toiture ou de balcons ni les rampes d'accès aux parcs souterrains de stationnement.

Les piscines, même non couvertes, sont comptées dans le calcul de l'emprise au sol, y compris l'enveloppe et la margelle.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- 12 m en secteur UEc ;
- 10 m en secteur UEi.

En bordure aval de l'avenue du Léman (entre l'avenue d'Évian et le chemin du Tornieux), le faitage des constructions ne doit pas dépasser le niveau du cheminement des piétons sur le domaine public.

Le point bas de référence pour la hauteur est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Le cas échéant, la hauteur des constructions devra être adaptée pour ne pas masquer les vues sur le grand paysage repérées comme remarquables dans le rapport de présentation (Diagnostic / Patrimoine et paysage).

Article UE 11 : Aspect extérieur

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des immeubles devront être mises en valeur par leur composition, leurs matériaux ou par la présence d'éléments architecturaux. Les immeubles devront être conçus pour présenter sur les espaces publics et les espaces ouverts des façades principales agrémentées de baies éclairant des pièces à vivre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

Les menuiseries sont peintes dans une couleur différente de la façade. Les portes d'entrée principales des habitations peuvent être en bois non peint, protégées par des cires ou des huiles.

L'ensemble des décors et des modénatures existants, ainsi que les garde-corps en serrurerie d'origine devront être maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique ; les nouveaux percements ou les obturations qui viendraient perturber la grille de percement de la façade sont interdits.

Les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés au mieux.

DEVANTURES COMMERCIALES

La disposition des percements nécessaires à la création de vitrines devra permettre de conserver des parties pleines verticales aux extrémités des façades et horizontales sous les baies du premier étage. Cette dernière disposition permettra de dégager un espace destiné à recevoir des enseignes.

Le percement de vitrines en étage est interdit.

La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux pleins sont interdits, sauf impératif à justifier. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

CLOTURES

Les clôtures devront concilier pérennité et discrétion tout en s'adaptant à la destination des lieux. Dans les zones où les murs traditionnels existent, il est nécessaire de les conserver, de les restaurer et de les compléter par un barreaudage en ferronnerie si nécessaire. À l'intérieur des périmètres de protection de monuments historiques, il est possible de créer des murs traditionnels en pierre sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec leur environnement immédiat.

- Côté rue, les clôtures seront constituées :
 - Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
 - Soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage en ferronnerie jusqu'à une hauteur totale maximale de 1,80 m, le mur ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale.
 - Les clôtures menuisées d'une hauteur maximale de 1,80 m peuvent également être autorisées sous réserve d'un traitement soigné et d'une bonne intégration dans l'environnement immédiat.

Ces hauteurs pourront néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par la topographie ou par l'intérêt d'assurer la continuité d'une clôture existante de qualité.

- Sur les autres limites ou pour séparer des lots de copropriété, la hauteur est limitée à 1,80 m.

ABORDS

La pente des talus est limitée à 45° en déblai et à 30° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.

La réalisation de murs de soutènement ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

BATIMENTS REPERES*FAÇADES*

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage comme soumis à protection stricte ou contrôlée, la fermeture de balcon ou de loggia situés sur les façades sur rue ou visible depuis l'espace public est interdite. Les travaux d'isolation par l'extérieur, sur les façades d'un bâtiment remarquable comportant des décors ou des modénatures sont interdits. Le traitement des garde-corps sera sobre, de préférence en serrurerie ou en verre et identique sur une même façade ; les garde-corps du type aluminium ou verre fumé sont interdits.

TOITURES

Les toitures, dans leur gabarit, forme, couverture, ornementation, sont à conserver et à restaurer dans l'esprit d'origine en utilisant des matériaux et des mises en œuvre adéquates. Les accidents de toiture (interruption de la ligne de faîtage, de la ligne de rive, percements importants...) ne sont pas autorisés.

Des lucarnes pourront être autorisées si la pente de toit le permet. Elles seront situées dans le prolongement des travées de baies existantes en façade et de taille réduite par rapport à la taille de la baie. La hauteur totale de la lucarne (perçement + toiture) sera égale à la hauteur du perçement de la baie existante en façade. Leur matériau de toiture sera d'aspect identique à celui du toit. Les joues des lucarnes seront traitées en maçonnerie ou en galandage plein. Des châssis de toit seront admis en toiture à condition d'être de petites dimensions (0,80 m de largeur par 1 m de hauteur au maximum), situés dans le prolongement des baies existantes en façade, alignés sur une seule ligne horizontale et posés au nu de la couverture.

Les couvertures seront remplacées en conservant dans la mesure du possible le matériau et le modèle employés à l'origine (tuiles en terre cuite, à petit moule, plate ou mécanique selon la pente, ardoise...). La tuile écaille, si la pente de toit le permet, sera la tuile de référence pour les couvertures en tuiles de terre cuite.

Les caractéristiques ornementales des souches de cheminées et de la couverture seront à conserver et à restaurer en conservant l'esprit d'origine.

MENUISERIES

Les portes d'entrée d'immeuble qui auraient été remplacées par un modèle n'appartenant pas à la typologie architecturale du bâtiment ou celles qui auraient été déplacées en retrait de la façade devront être remplacées par des portes réalisées selon les modèles d'origine existants dans l'ensemble remarquable auxquelles elles se rapportent et dans le respect de la typologie architecturale.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, les menuiseries seront réalisées en bois ou en matériau similaire d'aspect. Les nouvelles portes ou fenêtres doivent être réalisées selon le modèle d'origine (type de profils, petits bois, division du clair de jour, sections apparentes...) et après dépose des anciens dormants. Les occultations seront conservées ou remplacées selon le modèle d'origine (aspect, formes...).

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, seront posées après dépose des anciens dormants et seront en bois, en métal peint ou en matériaux similaires d'aspect. Le découpage des ouvrants par petits bois respectera la proportion, les moulures et les profils correspondant à l'époque de conception de la fenêtre. Les occultations peuvent être réalisées à l'aide de volets pivotants, en bois, aluminium ou matériau similaire d'aspect, à cadre persienné complètement ou partiellement (modèle traditionnel) ou par des volets à double lambris avec traverse simple pour les baies du rez-de-chaussée. En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradictions avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les occultations des bâtiments repérés au plan de zonage comme soumis à protection stricte ou contrôlée devront être réalisées dans le respect du modèle existant. Néanmoins, des volets roulants pourront se substituer aux volets métalliques repliables en tableau à condition qu'ils soient de couleur foncée, y compris les rails de guidage et tous accessoires, et que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du gros œuvre de façon à ne pas modifier les dimensions de l'ouverture des baies. Les baies équipées de volets battants en bois peuvent recevoir des volets roulants à condition que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du bâtiment et que les volets battants soient maintenus en façade.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les boîtes aux lettres, devront être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur de clôture.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture. Tout parcours vertical y compris les goulottes se fera le long des limites latérales du bâtiment. Les goulottes seront métalliques (zinc, cuivre, acier galvanisé).

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront incorporés à une baie existante et dissimulés au mieux.

Les panneaux de captage solaire peuvent être autorisés à condition d'être placés sur une même ligne horizontale et au bas de la toiture.

Les descentes d'eaux pluviales seront en cuivre sur les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, en zinc, cuivre ou acier galvanisé non peint pour les autres bâtiments. Le parcours de descente suivra les limites du bâtiment, ou en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments, et ne seront en aucun cas appliquées sur les façades.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés. Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade ou de la clôture, soit cachés derrière un portillon en bois ou en métal peint placé au nu de la façade.

Les conduits de gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment. Dans les constructions neuves, ils seront regroupés dans des souches en maçonnerie. Pour les travaux sur les constructions existantes, les sorties pourront être admises à proximité du faitage, de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la voie publique ; en cas d'impossibilité technique à démontrer, elles pourront être exceptionnellement admises en façade secondaire. L'arrivée du gaz se fera en logette dans l'épaisseur du mur de la façade.

Les antennes et paraboles seront placées à l'intérieur des bâtiments. En cas d'impossibilité technique à démontrer, elles seront placées et traitées de sorte à réduire leur impact visuel, en toiture uniquement (peinte de la teinte de la couverture, petit gabarit...).

Les postes privés de transformation électrique seront inclus ou accolés aux volumes bâtis ou situés derrière les murs de clôture. Ils comporteront vers l'extérieur une porte métallique ou en bois peint. Lorsqu'ils seront accolés aux constructions, ils seront en maçonnerie et couverts en fonction de la typologie architecturale du bâtiment auxquels ils sont associés.

Les postes publics de distribution électrique, de gaz et de télécommunications, doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions avoisinantes. Ils seront dans la mesure du possible, accolés ou incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux apparents en façade et en toiture.

CLOTURES

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ni en diminuant la visibilité à proximité des carrefours et des accès.

Les clôtures existantes sont à préserver et à conserver.

En cas de conservation impossible, de nouvelles clôtures pourront être édifiées si elles sont traitées en harmonie avec la construction principale et avec le milieu urbain environnant.

Article UE 12 : Stationnement

Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'opération devra prévoir un nombre de places correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Pour les projets d'un seul logement, il est exigé une place par logement et une place supplémentaire par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

Dans les autres cas, le constructeur devra réaliser au minimum une place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme. La moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti.

La surface à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 2,50 m de largeur par 10 m de longueur, zone de dégagement comprise, soit 25 m² par emplacement. Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement (places commandées) ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées.

Les aires de stationnement à l'air libre devront observer un recul minimal de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de parcelle pour permettre la plantation d'une haie.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations de l'une des manières suivantes :

- En justifiant de l'obtention d'une concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- En justifiant de la promesse d'acquisition ou de concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- À défaut, en versant une participation, fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres n'incluent pas les surfaces occupées par des constructions, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain comportant des constructions en sous-sol qui ne seraient pas recouvertes par une épaisseur de sol d'au moins cinquante centimètres, zone de drainage comprise.

Ils doivent occuper au minimum 40 % de la superficie du terrain. Ils seront mis en valeur et traités en espaces verts pouvant comporter quelques cheminements piétons non imperméabilisés.

Les marges de recul des bâtiments feront l'objet d'un traitement paysager.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

La dissimulation des aires de stationnement sera privilégiée.

Les haies monovégétales à feuillage persistant sont interdites. Elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 50 % de persistants.

Des plantations doivent être mises en place à raison d'un arbre pour cent mètres carrés d'espace vert au sol. Un arbre est un végétal ligneux possédant un tronc et pouvant atteindre 8 m dans son plein développement. Un arbre doit être planté dans une fosse dont aucune dimension n'est inférieure à 1,40 m.

Les prescriptions relatives au traitement paysager des espaces et contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation seront scrupuleusement respectées.

Dans les espaces boisés classés, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces classés dans la sous-trame littorale, les constructions sont interdites ; il est interdit de défricher ou de livrer les terrains à une exploitation forestière ; seules les essences locales seront utilisées pour les plantations nouvelles ; les coupes rases seront limitées et les façons culturales privilégieront l'évolution naturelle de la végétation.

Dans les secteurs de sensibilité hydrogéologique de l'aquifère alluvial de la Dranse ou de l'aquifère de la Versoie, toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires...).

BATIMENTS REPERES

En limite sur rue, l'espace compris entre la clôture et le bâtiment devra être paysagé avec des plantations d'espèces et de tailles diversifiées. La composition paysagère dépendra du recul des façades et devra participer à la qualité architecturale et urbaine.

À l'arrière, les espaces non construits seront de préférence réservés aux jardins d'agrément ou cultivés. Les arbres plantés seront choisis parmi les arbres fruitiers ou les arbres d'ornement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

La zone UF comprend un secteur UFI correspondant à des lotissements caractéristiques des années 30, un secteur UFr de protection du captage de Ripaille, des secteurs UFs et UfT déjà urbanisés mais situés en dehors de l'agglomération.

Article UF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

DANS LA SOUS-TRAME LITTORALE

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de ceux stipulés à l'article 2.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

1. Les travaux, installations et aménagements visés aux c) à j) de l'article R.421-19 ou aux c) et d) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte.
3. À l'intérieur de la zone de danger significatif autour de la canalisation de transport de gaz figurée au plan de zonage, les établissements recevant du public pouvant accueillir plus de 100 personnes.

Article UF 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS LA SOUS-TRAME LITTORALE

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées s'ils sont compatibles avec la circulation des espèces aquatiques et avec la connexité des différents milieux naturels.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

1. Dans les opérations portant sur la création de plus de 1 000 m² de surface de plancher de logements, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, une surface au moins égale à 20 % de cette surface totale sera affectée à des logements sociaux à usage locatif.

2. Les stations de lavage de véhicules ne sont autorisées que si elles sont incorporées au bâtiment, sans équipements extérieurs, et si l'aspect de leurs façades s'harmonise avec les bâtiments existants.
3. Les entrepôts sont autorisés si leur volume et leur aspect extérieur s'harmonise avec le milieu environnant et que les conditions de desserte par la voirie sont satisfaisantes.
4. Des constructions et installations agricoles non nuisantes peuvent être admises si leur volume et leur aspect extérieur s'harmonise avec le milieu environnant.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins utiles à la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés au k) de l'article R.421-19 ou au f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ne sont autorisés que sous trois conditions cumulatives :
 - Ils doivent s'inscrire dans un schéma de mise en valeur du terrain tant sur le plan paysager qu'environnemental ;
 - Ils ne doivent pas perturber la situation hydrologique ni hydrogéologique du secteur ;
 - Ils ne doivent pas aggraver la situation en matière de risque naturel.

Dans le secteur UFr, les affouillements de plus de 2 m de profondeur sont interdits.

Dans le secteur de sensibilité hydrogéologique de l'aquifère de la Versoie, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine.
7. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée sont autorisées uniquement de façon partielle, pour rétablir une disposition d'origine, pour tenir compte de la dégradation de certains éléments du bâtiment à restaurer ou pour permettre un agrandissement.
8. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection évolutive peuvent être autorisées lorsque la qualité architecturale du projet constitue une mise en valeur des lieux par rapport à la situation existante.

Article UF 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

VOIRIE

La voirie comprend les voies publiques ou privées desservant le terrain et ouvertes à la circulation publique. La voirie est donc extérieure au terrain et ne comprend pas les circulations internes.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ACCES

L'accès est l'ouverture aménagée en bordure du terrain pour permettre le débouché sur la voirie. L'accès n'est donc pas une voie.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi directement, mais par l'intermédiaire d'une servitude de passage non ouverte à la circulation publique, établie sur un fonds voisin, l'accès est alors le débouché de la servitude de passage sur la voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation des véhicules, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

L'accès doit comporter en limite du domaine public une plateforme d'attente d'une longueur minimale de 4 m et d'une pente maximale de 5 %, indépendamment de la position du portail. Compte tenu des critères de sécurité énoncés à l'alinéa précédent, il pourra être exigé de positionner le portail en fond de plateforme.

Le long du quai de Ripaille, les seuls accès autorisés desserviront des garages édifiés à l'alignement et débouchant sur la contre-allée.

Dans le reste de la zone, toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Article UF 4 : Desserte par les réseaux

EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie en eau potable dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

EAUX USEES

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement enterré en séparatif.

Le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public ne pourra être autorisé que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est à privilégier, à l'exception des secteurs où le plan de zonage de l'assainissement des eaux pluviales prévoit une obligation de raccordement.

En cas de difficulté, seul le rejet au réseau public de l'excès de ruissellement pourra être autorisé après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation éventuelle des débits évacués.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Tous les réseaux de transport d'énergie et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou incorporés au bâti.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Article UF 5 : Superficie minimale des terrains

La superficie minimale des terrains constructibles est de 1 500 m² dans les secteurs UFs et UfT. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

La superficie minimale n'est pas réglementée dans les autres secteurs de la zone.

Article UF 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Cet article s'applique aux voies privées ouvertes à la circulation publique comme aux voies publiques.

Les bâtiments et les piscines doivent être implantés à une distance de la limite des voies ou des emplacements réservés figurant aux documents graphiques au moins égale à 4 m. Les débords de toiture et de balcons ne sont pas pris en compte dans les reculs.

Pour les constructions à usage d'activité, les opérations de chargement et de déchargement doivent pouvoir s'effectuer sur le terrain, sans apporter de perturbation à la circulation des véhicules sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Les modifications de constructions existantes doivent, par leur implantation, contribuer à créer, maintenir ou renforcer le caractère de rue bordée de constructions édifiées en retrait.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les propriétés grevées par les servitudes relatives au chemin de fer doivent observer un recul qui est précisé dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite de voie, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite séparative, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

EN SECTEUR UFL

Les bâtiments neufs et les modifications de constructions existantes doivent, par leur implantation, contribuer à créer, maintenir ou renforcer le caractère paysager de l'ensemble remarquable.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

Les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

Toutefois, dans une bande de 3 m à compter de la limite séparative, des constructions sont admises si leur hauteur est limitée à 3,50 m.

Les piscines devront observer un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Article UF 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UF 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est limitée :

- À 30 % en secteur UFI ;
- À 20 % dans le reste de la zone.

Elle ne comprend pas les débords de toiture ou de balcons ni les rampes d'accès aux parcs souterrains de stationnement.

Les piscines, même non couvertes, sont comptées dans le calcul de l'emprise au sol, y compris l'enveloppe et la margelle.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article UF 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 m.

Dans les secteurs UFs et UFt, la hauteur des constructions existantes ne devra pas être augmentée.

En bordure aval de la rue du Comte Vert (n^{os} 19 à 27), du chemin de la Fléchère (n^{os} 8 à 40) et du boulevard de la Corniche (du n^o 67 à l'intersection avec la rue du Lac), le faîtage des constructions ne doit pas dépasser le niveau du cheminement des piétons sur le domaine public.

Le point bas de référence pour la hauteur est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Le cas échéant, la hauteur des constructions devra être adaptée pour ne pas masquer les vues sur le grand paysage repérées comme remarquables dans le rapport de présentation (Diagnostic / Patrimoine et paysage).

Article UF 11 : Aspect extérieur

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des immeubles devront être mises en valeur par leur composition, leurs matériaux ou par la présence d'éléments architecturaux. Les immeubles devront être conçus pour présenter sur les espaces publics et les espaces ouverts des façades principales agrémentées de baies éclairant des pièces à vivre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

Les menuiseries sont peintes dans une couleur différente de la façade. Les portes d'entrée principales des habitations peuvent être en bois non peint, protégées par des cires ou des huiles.

L'ensemble des décors et des modénatures existants, ainsi que les garde-corps en serrurerie d'origine devront être maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique ; les nouveaux percements ou les obturations qui viendraient perturber la grille de percement de la façade sont interdits.

Les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés au mieux.

En bordure aval de la rue du Comte Vert, du chemin de la Fléchère, de l'avenue du Léman et du boulevard de la Corniche, le faîtage des constructions doit être orienté sensiblement dans le sens de la pente pour ménager les vues sur le lac.

DEVANTURES COMMERCIALES

La disposition des percements nécessaires à la création de vitrines devra permettre de conserver des parties pleines verticales aux extrémités des façades et horizontales sous les baies du premier étage. Cette dernière disposition permettra de dégager un espace destiné à recevoir des enseignes.

Le percement de vitrines en étage est interdit.

La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux pleins sont interdits, sauf impératif à justifier. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

ABORDS

La pente des talus est limitée à 45 ° en déblai et à 30 ° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.

La réalisation de murs de soutènement ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les abords des bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte ou contrôlée seront traités avec le plus grand soin (espaces dégagés, qualité des traitements de sol...).

CLOTURES

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ni en diminuant la visibilité à proximité des carrefours et des accès.

Les clôtures devront être traitées en harmonie avec la construction principale édifée sur l'unité foncière et avec le milieu urbain environnant.

La clôture sur rue sera réalisée à l'aide de murs maçonnés dont la hauteur sera comprise entre 0,60 m et 1,20 m, surmontés ou non d'une clôture en serrurerie fine, à barreaudage simple ou à dessins à formes géométriques. Les murs seront enduits avec une granulométrie fine ou à grains épais, en harmonie avec l'enduit des façades. Les murs pourront être doublés de treilles ou de plantations variées. Les panneaux occultants type palissade ou les clôtures composées de pièces en bois sont interdits. L'emploi à nu de parpaings non recouverts et les clôtures à fil barbelé sont interdits.

DANS LE SECTEUR UFL*FACADES*

Tous travaux exécutés sur un bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte ou contrôlée doivent permettre le maintien et la mise en valeur de ses caractéristiques originales. Le rythme entre les pleins et les vides, les dimensions, formes et position des percements ne pourront être modifiés. L'ensemble des décors et des modénatures existants, ainsi que les garde-corps en serrurerie d'origine devront être maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique.

Les portes des bâtiments qui auraient été remplacées par un modèle n'appartenant pas à la typologie architecturale du bâtiment ou celles qui auraient été déplacées en retrait de la façade devront être remplacées par des portes réalisées selon les modèles d'origine existants dans l'ensemble remarquable auxquelles elles se rapportent et dans le respect de la typologie architecturale.

Pour les constructions neuves, la plus grande simplicité, pour les percements ou pour les menuiseries, est recommandée.

TOITURES

Les toitures seront à deux, quatre ou plusieurs pans. Les toitures à deux pans pourront être complétées par une croupe en pignon et le faîtage sera perpendiculaire à l'espace public.

Les débords de toiture seront réalisés, tout comme les rives, sous la forme d'un forjet plat ou caissonné et lambrissé en bois peint. Les lucarnes pourront être autorisées si la pente de toit le permet. Elles occuperont une position centrale par rapport à la toiture et la façade. Elles seront situées dans le prolongement du nu de la façade. Leur matériau de toiture sera d'aspect identique à celui du toit. Les joues des lucarnes seront traitées en maçonnerie ou en galandage plein.

Les accidents de toiture ne sont pas acceptés. Des châssis ouvrants situés dans le pan de toiture sont admis lorsqu'ils sont de dimension limitées à 80 cm par 1 m, limités à un par travées de baies, alignés sur un même niveau et posés au nu de la couverture. Dans le cas de surélévation de toiture, le maintien de la continuité de la toiture est impératif (pente de toit homogène et continuité de la rive d'égout). Les ornements de bas de toiture seront conservés.

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, à petit moule, de type plate ou mécanique selon la pente et de teinte rouge à rouge nuancé. La tuile écaillée, si la pente de toit le permet, sera la tuile de référence.

Les souches et conduits de cheminées seront situés dans la partie haute du toit afin de limiter leur hauteur.

MATERIAUX

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis pour leur pérennité. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

Les travaux d'isolation par l'extérieur, sur les façades de bâtiment qui comportent des décors ou des modénatures sont interdits.

Les matériaux agrafés ou collés ainsi que les placages métalliques ou les bardages en bois sont interdits, sauf si les bardages font partie d'une galerie ou d'une coursive réalisées en bois.

La fermeture de balcon ou de loggia situés sur les façades sur rue ou visible depuis l'espace public est interdite.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte et contrôlée, édifiés sur des maçonneries traditionnelles en pierre, des enduits réalisés à base de chaux grasse avec une finition uniforme, lissée, à granulométrie fine, seront préconisés. Le « décaissage » ou la mise à nu des pierres non appareillées est interdit. Pour les bâtiments édifiés en maçonnerie béton dont les façades ont déjà reçu un enduit ciment, l'application d'une peinture minérale de type silicate est préconisée. La mise en œuvre de l'enduit d'origine pourra être respectée en choisissant soit un enduit frotté fin ou un enduit à granulométrie importante et en utilisant, selon le cas, les différences de nu (alternance parties lisses et parties granuleuses). Les couleurs des modénatures (moules, encadrements de baies...) seront traitées sobrement dans des teintes naturelles, en cassant un blanc avec un pigment ombre naturelle, ocre jaune. Les teintes des façades seront choisies dans les teintes issues des colorations avec des oxydes métalliques comme les ocres ombre naturelle, ocres jaunes, ocres rouges ou éventuellement dans des nuances de gris, de vert ou de bleu. Le choix de la teinte d'une façade à ravalement devra tenir compte des teintes des façades des bâtiments environnants pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage de la rue. Les couleurs des menuiseries seront, de préférence, choisies parmi les teintes des lasures bois ou les couleurs miel, plus rarement en blanc. Les éléments en ferronnerie seront protégés avec des traitements antirouille et des colorations foncées, formulées avec les colorations des menuiseries mais plus foncées.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection évolutive ou les bâtiments neufs, des enduits ciment avec un aspect de surface lisse et application d'une peinture minérale sont recommandés.

MENUISERIES

Les menuiseries sont peintes dans une couleur différente de la façade. Les portes d'entrée principales des habitations peuvent être en bois non peint, protégées par des cires ou des huiles.

L'ensemble des décors et des modénatures existants, ainsi que les garde-corps en serrurerie d'origine devront être maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique ; les nouveaux percements ou les obturations qui viendraient perturber la grille de percement de la façade sont interdits ; les percements de l'étage de couronnement pourront être sensiblement différents de ceux de l'étage courant lorsque les hauteurs sont supérieures à R+2.

Le traitement des garde-corps sera sobre, de préférence en serrurerie ou en verre et identique sur une même façade ; les garde-corps du type aluminium ou verre fumé sont interdits.

Les portes d'entrée d'immeuble qui auraient été remplacées par un modèle n'appartenant pas à la typologie architecturale du bâtiment ou celles qui auraient été déplacées en retrait de la façade devront être remplacées par des portes réalisées selon les modèles d'origine existants dans l'ensemble remarquable auxquelles elles se rapportent et dans le respect de la typologie architecturale.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, les menuiseries seront réalisées en bois ou en matériau similaire d'aspect. Les nouvelles portes ou fenêtres doivent être réalisées selon le modèle d'origine (type de profils, petits bois, division du clair de jour, sections apparentes...) et après dépose des anciens dormants. Les occultations seront conservées ou remplacées selon le modèle d'origine (aspect, formes...).

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, seront posées après dépose des anciens dormants et seront en bois, en métal peint ou en matériaux similaires d'aspect. Le découpage des ouvrants par petits bois respectera la proportion, les moules et les profils correspondant à l'époque de conception de la fenêtre. Les occultations peuvent être réalisées à l'aide de volets pivotants, en bois, aluminium ou matériau similaire d'aspect, à cadre persienné complètement ou partiellement (modèle traditionnel) ou par des volets à double lambris avec traverse simple pour les baies du rez-de-chaussée. En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradictions avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les occultations des bâtiments repérés au plan de zonage comme soumis à protection stricte ou contrôlée devront être réalisées dans le respect du modèle existant. Néanmoins, des volets roulants pourront se substituer aux volets métalliques repliables en tableau à condition qu'ils soient de couleur foncée, y compris les rails de guidage et tous accessoires, et que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du gros œuvre de façon à ne pas modifier les dimensions de l'ouverture des baies. Les baies équipées de volets battants en bois peuvent recevoir des volets roulants à condition que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du bâtiment et que les volets battants soient maintenus en façade.

Pour les bâtiments à protection évolutive, des volets roulants pourront se substituer aux volets battants ou aux volets métalliques repliables à condition qu'ils soient de couleur foncée, y compris les rails de guidage et tous accessoires et à condition que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du gros œuvre de façon à ne pas modifier les dimensions de l'ouverture des baies. Les coffrets d'enroulement des volets roulants pourront, en cas d'impossibilité d'intégration à l'intérieur du gros œuvre, être dissimulés dans le tableau extérieur, derrière un lambrequin.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Pour les constructions neuves, les installations techniques (VMC, sortie d'ascenseur, climatisation etc...) seront incorporées dans le volume de la toiture.

BATIMENTS REPERES

FACADES

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage comme soumis à protection stricte ou contrôlée, la fermeture de balcon ou de loggia situés sur les façades sur rue ou visible depuis l'espace public est interdite. Les travaux d'isolation par l'extérieur, sur les façades d'un bâtiment remarquable comportant des décors ou des modénatures sont interdits. Le traitement des garde-corps sera sobre, de préférence en serrurerie ou en verre et identique sur une même façade ; les garde-corps du type aluminium ou verre fumé sont interdits.

TOITURES

Les toitures, dans leur gabarit, forme, couverture, ornementation, sont à conserver et à restaurer dans l'esprit d'origine en utilisant des matériaux et des mises en œuvre adéquates. Les accidents de toiture (interruption de la ligne de faîtage, de la ligne de rive, percements importants...) ne sont pas autorisés.

Des lucarnes pourront être autorisées si la pente de toit le permet. Elles seront situées dans le prolongement des travées de baies existantes en façade et de taille réduite par rapport à la taille de la baie. La hauteur totale de la lucarne (percement + toiture) sera égale à la hauteur du percement de la baie existante en façade. Leur matériau de toiture sera d'aspect identique à celui du toit. Les joues des lucarnes seront traitées en maçonnerie ou en galandage plein. Des châssis de toit seront admis en toiture à condition d'être de petites dimensions (0,80 m de largeur par 1 m de hauteur au maximum), situés dans le prolongement des baies existantes en façade, alignés sur une seule ligne horizontale et posés au nu de la couverture.

Les couvertures seront remplacées en conservant dans la mesure du possible le matériau et le modèle employés à l'origine (tuiles en terre cuite, à petit moule, plate ou mécanique selon la pente, ardoise...). La tuile écaille, si la pente de toit le permet, sera la tuile de référence pour les couvertures en tuiles de terre cuite.

Les caractéristiques ornementales des souches de cheminées et de la couverture seront à conserver et à restaurer en conservant l'esprit d'origine.

MENUISERIES

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, les menuiseries seront réalisées en bois ou en matériau similaire d'aspect. Les nouvelles portes ou fenêtres doivent être réalisées selon le modèle d'origine (type de profils, petits bois, division du clair de jour, sections apparentes...) et après dépose des anciens dormants. Les occultations seront conservées ou remplacées selon le modèle d'origine (aspect, formes...).

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, seront posées après dépose des anciens dormants et seront en bois, en métal peint ou en matériaux similaires d'aspect. Le découpage des ouvrants par petits bois respectera la proportion, les moulures et les profils correspondant à l'époque de conception de la fenêtre. Les occultations peuvent être réalisées à l'aide de volets pivotants, en bois, aluminium ou matériau similaire d'aspect, à cadre persienné complètement ou partiellement (modèle traditionnel) ou par des volets à double lambris avec traverse simple pour les baies du rez-de-chaussée. En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradictions avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les occultations des bâtiments repérés au plan de zonage comme soumis à protection stricte ou contrôlée devront être réalisées dans le respect du modèle existant. Néanmoins, des volets roulants pourront se substituer aux volets métalliques repliables en tableau à condition qu'ils soient de couleur foncée, y compris les rails de guidage et tous accessoires, et que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du gros œuvre de façon à ne pas modifier les dimensions de l'ouverture des baies. Les baies équipées de volets battants en bois peuvent recevoir des volets roulants à condition que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du bâtiment et que les volets battants soient maintenus en façade.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les boîtes aux lettres, devront être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur de clôture.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture. Tout parcours vertical y compris les goulottes se fera le long des limites latérales du bâtiment. Les goulottes seront métalliques (zinc, cuivre, acier galvanisé).

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront incorporés à une baie existante et dissimulés au mieux.

Les panneaux de captage solaire peuvent être autorisés à condition d'être placés sur une même ligne horizontale et au bas de la toiture.

Les descentes d'eaux pluviales seront en cuivre sur les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, en zinc, cuivre ou acier galvanisé non peint pour les autres bâtiments. Le parcours de descente suivra les limites du bâtiment, ou en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments, et ne seront en aucun cas appliquées sur les façades.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés. Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade ou de la clôture, soit cachés derrière un portillon en bois ou en métal peint placé au nu de la façade.

Les conduits de gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment. Dans les constructions neuves, ils seront regroupés dans des souches en maçonnerie. Pour les travaux sur les constructions existantes, les sorties pourront être admises à proximité du faitage, de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la voie publique ; en cas d'impossibilité technique à démontrer, elles pourront être exceptionnellement admises en façade secondaire. L'arrivée du gaz se fera en logette dans l'épaisseur du mur de la façade.

Les antennes et paraboles seront placées à l'intérieur des bâtiments. En cas d'impossibilité technique à démontrer, elles seront placées et traitées de sorte à réduire leur impact visuel, en toiture uniquement (peinte de la teinte de la couverture, petit gabarit...).

Les postes privés de transformation électrique seront inclus ou accolés aux volumes bâtis ou situés derrière les murs de clôture. Ils comporteront vers l'extérieur une porte métallique ou en bois peint. Lorsqu'ils seront accolés aux constructions, ils seront en maçonnerie et couverts en fonction de la typologie architecturale du bâtiment auxquels ils sont associés.

Les postes publics de distribution électrique, de gaz et de télécommunications, doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions avoisinantes. Ils seront dans la mesure du possible, accolés ou incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux apparents en façade et en toiture.

CLOTURES

Les clôtures existantes sont à préserver et à conserver.

En cas de conservation impossible, de nouvelles clôtures pourront être édifiées si elles sont traitées en harmonie avec la construction principale et avec le milieu urbain environnant.

Article UF 12 : Stationnement

Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'opération devra prévoir un nombre de places correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Pour les projets d'un seul logement, il est exigé une place par logement et une place supplémentaire par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

Dans les autres cas, le constructeur devra réaliser au minimum une place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme. La moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti.

La surface à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 2,50 m de largeur par 10 m de longueur, zone de dégagement comprise, soit 25 m² par emplacement. Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement (places commandées) ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées.

Les aires de stationnement à l'air libre devront observer un recul minimal de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de parcelle pour permettre la plantation d'une haie.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations de l'une des manières suivantes :

- En justifiant de l'obtention d'une concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- En justifiant de la promesse d'acquisition ou de concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- À défaut, en versant une participation, fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

Article UF 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres n'incluent pas les surfaces occupées par des constructions, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain comportant des constructions en sous-sol qui ne seraient pas recouvertes par une épaisseur de sol d'au moins cinquante centimètres, zone de drainage comprise.

Ils doivent occuper au minimum 50 % de la superficie du terrain. Ils seront mis en valeur et traités en espaces verts pouvant comporter quelques cheminements piétons non imperméabilisés.

Les marges de recul des bâtiments feront l'objet d'un traitement paysager.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

La dissimulation des aires de stationnement sera privilégiée.

Des plantations doivent être mises en place à raison d'un arbre pour cent mètres carrés d'espace vert au sol. Un arbre est un végétal ligneux possédant un tronc et pouvant atteindre 8 m dans son plein développement. Un arbre doit être planté dans une fosse dont aucune dimension n'est inférieure à 1,40 m.

Les haies monovégétales à feuillage persistant sont interdites. Elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 50 % de persistants.

En aval du boulevard de la Corniche et de l'avenue de Corzent, les aménagements paysagers doivent permettre, par le choix d'essences à faible développement et le positionnement des plantations, de ménager des percées visuelles sur le lac.

Dans les espaces boisés classés, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces classés dans la sous-trame littorale, les constructions y sont interdites ; il est interdit de défricher ou de livrer les terrains à une exploitation forestière ; seules les essences locales seront utilisées pour les plantations nouvelles ; les coupes rases seront limitées et les façons culturales privilégieront l'évolution naturelle de la végétation.

Dans les secteurs de sensibilité hydrogéologique de l'aquifère alluvial de la Dranse ou de l'aquifère de la Versoie, toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires...).

BATIMENTS REPERES

En limite sur rue, l'espace compris entre la clôture et le bâtiment devra être paysagé avec des plantations d'espèces et de tailles diversifiées. La composition paysagère dépendra du recul des façades et devra participer à la qualité architecturale et urbaine.

À l'arrière, les espaces non construits seront de préférence réservés aux jardins d'agrément ou cultivés. Les arbres plantés seront choisis parmi les arbres fruitiers ou les arbres d'ornement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Cette zone correspond à la marina de Port Ripaille.

Article UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

DANS LA SOUS-TRAME LITTORALE

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de ceux stipulés à l'article 2.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

1. Les stations de lavage de véhicules.
2. Les bâtiments à usage agricole.
3. Les travaux, installations et aménagements visés aux c) à j) de l'article R.421-19 ou aux c) et d) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Article UP 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS LA SOUS-TRAME LITTORALE

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées s'ils sont compatibles avec la circulation des espèces aquatiques et avec la connexité des différents milieux naturels.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

1. La typologie des constructions et des aménagements devra respecter les caractéristiques fixées dans le cahier des prescriptions et recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.
2. Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état, dans la mesure où les travaux ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de ce bâtiment ou pour restituer une ou plusieurs des composantes de ce bâtiment.

3. Les démolitions des bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte sont interdites. Les démolitions des bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée ne peuvent être que partielle, uniquement pour rétablir une disposition d'origine ou pour tenir compte de la dégradation de certains éléments du bâtiment à restaurer.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins utiles à la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.
5. Les affouillements et exhaussements du sol visés au k) de l'article R.421-19 ou au f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ne sont autorisés que sous trois conditions cumulatives :
 - Ils doivent s'inscrire dans un schéma de mise en valeur du terrain tant sur le plan paysager qu'environnemental ;
 - Ils ne doivent pas perturber la situation hydrologique ni hydrogéologique du secteur ;
 - Ils ne doivent pas aggraver la situation en matière de risque naturel.

Article UP 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

VOIRIE

La voirie comprend les voies publiques ou privées desservant le terrain et ouvertes à la circulation publique. La voirie est donc extérieure au terrain et ne comprend pas les circulations internes.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ACCES

L'accès est l'ouverture aménagée en bordure du terrain pour permettre le débouché sur la voirie. L'accès n'est donc pas une voie.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi directement, mais par l'intermédiaire d'une servitude de passage non ouverte à la circulation publique, établie sur un fonds voisin, l'accès est alors le débouché de la servitude de passage sur la voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation des véhicules, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

L'accès doit comporter en limite du domaine public une plateforme d'attente d'une longueur minimale de 4 m et d'une pente maximale de 5 %, indépendamment de la position du portail. Compte tenu des critères de sécurité énoncés à l'alinéa précédent, il pourra être exigé de positionner le portail en fond de plateforme.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Article UP 4 : Desserte par les réseaux

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de façon à porter atteinte le moins possible aux éléments du patrimoine minéral et végétal.

EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie en eau potable dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

EAUX USEES

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement enterré en séparatif.

Le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public ne pourra être autorisé que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est à privilégier, à l'exception des secteurs où le plan de zonage de l'assainissement des eaux pluviales prévoit une obligation de raccordement.

En cas de difficulté, seul le rejet au réseau public de l'excès de ruissellement pourra être autorisé après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation éventuelle des débits évacués.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Tous les réseaux de transport d'énergie et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou incorporés au bâti.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Article UP 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les bâtiments et les piscines doivent être implantés en dehors de la sous-trame littorale, soit à une distance minimale de 25 m par rapport au niveau des plus hautes eaux du lac Léman.

Article UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments et les piscines pourront s'implanter jusqu'en limite séparative de parcelle.

Article UP 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UP 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UP 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions individuelles isolées ou groupées est limitée à 9 m. Celle des immeubles collectifs est limitée à 12 m.

Le point bas de référence pour la hauteur est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Le cas échéant, la hauteur des constructions devra être adaptée pour ne pas masquer les vues sur le grand paysage repérées comme remarquables dans le rapport de présentation (Diagnostic / Patrimoine et paysage).

Article UP 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

FAÇADES

Toute intervention sur le bâti existant devra reproduire les mêmes caractéristiques que sur le bâti d'origine (respect de la granulométrie et teintes de l'enduit). Les bandeaux en béton brut ne pourront être peints.

L'isolation par l'extérieur du bâtiment est interdite. Elle pourra être autorisée en pignon, à condition de conserver l'aspect extérieur d'origine (granulométrie et teinte de l'enduit).

Les obturations de baies, totales ou partielles, sont interdites.

De nouveaux percements pourront être autorisés sur les constructions disposant de pignons. Leur largeur sera limitée à 1,70 m et sera divisée en trois vantaux. La hauteur des fenêtres sera limitée à 1,40 m.

BALCONS, LOGGIAS, VERANDAS

Les garde-corps existants pourront être remplacés par des garde-corps de matériau et de teinte similaires d'aspect. Sur les bâtiments neufs, le traitement des garde-corps sera sobre, de préférence en bois ou en verre (ou matériau similaire d'aspect) et identique sur une même façade. Dans tous les cas, les garde-corps du type aluminium ou verre fumé sont interdits.

Pour l'habitat individuel, la fermeture des balcons situés en étage est interdite.

- Façade côté rue : Une véranda d'une profondeur maximale de 1,25 m pourra être autorisée. Elle sera équipée d'une baie à 4 vantaux vitrés. Le cadre des menuiseries sera le plus fin possible et de teinte marron foncé. La couverture de la véranda sera constituée par l'existence ou la création d'un balcon simple, d'une profondeur de 1,25 m, qui en assurera l'étanchéité.
- Façade côté canal : Une véranda d'une profondeur maximale de 2,50 m pourra être autorisée. Elle sera équipée d'une baie à 4 vantaux vitrés. Le cadre des menuiseries sera le plus fin possible et de teinte marron foncé. Une porte latérale, entièrement vitrée, pourra être autorisée. S'il existe un balcon double (d'une profondeur de 2,50 m), la véranda sera positionnée sous celui-ci, sa superficie correspondant à la projection verticale du balcon existant. S'il existe un balcon simple (d'une profondeur de 1,25 m), la couverture de la véranda sera constituée :
 - Soit par le doublement en profondeur du balcon (2,50 m) qui en assurera l'étanchéité ;
 - Soit par une toiture à un pan qui ne pourra s'élever plus haut que la dalle du balcon. Cette toiture sera entièrement vitrée en 4 panneaux qui reprendront le rythme des vantaux de la véranda.

Pour les immeubles collectifs, les excroissances (balcons, auvents, stores...) en façade sur rue sont interdites. En façade sur canal, la fermeture des espaces couverts est admise, par une paroi coulissante en verre, composée de quatre vantaux, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage. La fermeture des espaces situés au second étage pourra s'effectuer par une véranda entièrement vitrée, composée de quatre vantaux, en fermeture et couverture des balcons.

MATERIAUX

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis pour que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

Les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés au mieux.

MENUISERIES

Les nouvelles menuiseries, seront posées après dépose des anciens dormants et seront de préférence en bois ou en métal peint (ou matériau similaire d'aspect) de teinte brun-foncé.

Le découpage des ouvrants, selon le type de baie, respectera la proportion, les moulures et les profils correspondant aux menuiseries d'origine.

Le remplacement des occultations s'effectuera suivant le modèle existant, de préférence par des volets battants, à double lambris sur écharpe en Z, lasurés dans une teinte brun-foncé, ou par des volets roulants en aluminium de teinte brun foncé incorporés à l'intérieur du percement de la baie. Les stores extérieurs, à lamelles horizontales, de teinte brun-foncé sont admis.

Les stores toilés pour les constructions individuelles seront situés au niveau des baies du rez-de-chaussée et ne devront pas dépasser la largeur de la baie au-dessus de laquelle ils sont fixés ou rester situés à l'intérieur d'une travée ou selon le cas sous le balcon. Un modèle unique de store sera autorisé par unité de construction.

Pour les immeubles collectifs, les stores toilés seront situés uniquement sur les façades composées de balcons. Les stores toilés faisant partie d'une même travée devront être identiques dans le modèle et la teinte et devront former, avec les stores existants sur d'autres travées d'une même façade, une composition harmonieuse.

En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries ou de système d'occultation doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'aspect général et la typologie d'origine de l'immeuble.

Pour les constructions neuves, la plus grande simplicité, pour les percements ou pour les menuiseries, est recommandée.

TOITURES

Les toitures seront à deux pans couverts de bardeaux bitumineux canadiens de teinte brun foncé, avec des pentes de 20 °.

Les lucarnes seront de type « chien assis ». Elles sont autorisées dans la limite d'un chien assis par pan de toiture, placé au centre du plan de toiture à partir de la panne faîtière. Les dimensions du chien assis seront de 3 m en largeur et de 1,70 m en profondeur. La baie sera composée de quatre vantaux, ouvrant à la française. La couverture des chiens assis sera en bardeau, de même modèle que le reste de la toiture, joues pleines.

Les terrasses en toiture sont interdites.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade.

Les panneaux de captage solaire peuvent être autorisés à condition d'être placés sur une même ligne horizontale et au bas de la toiture. Dans le cas des maisons groupées, la surface des panneaux sera limitée à 5 m² par maison.

Les descentes d'eaux pluviales seront en cuivre ou acier galvanisé peint de teinte brun foncé, ou matériau similaire d'aspect.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés. Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade, soit cachés derrière un portillon en bois ou en métal peint placé au nu de la façade.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture. Tout parcours vertical y compris les goulottes se fera le long des limites latérales du bâtiment. Les goulottes seront métalliques (zinc, cuivre, acier galvanisé).

Les conduits de gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment. Dans les constructions neuves, ils seront regroupés dans des souches en maçonnerie. Pour les travaux sur les constructions existantes, les sorties pourront être admises à proximité du faîtage, de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la voie publique ; en cas d'impossibilité technique à démontrer, elles pourront être exceptionnellement admises en façade secondaire. L'arrivée du gaz se fera en logette dans l'épaisseur du mur de la façade.

Les antennes et paraboles seront placées à l'intérieur des bâtiments. En cas d'impossibilité technique à démontrer, elles seront placées et traitées de sorte à réduire leur impact visuel, en toiture uniquement (peinte de la teinte de la couverture, petit gabarit...).

Les postes de distribution électrique, de gaz et de télécommunications, doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions avoisinantes.

Pour les constructions neuves, les installations techniques (VMC, sortie d'ascenseur, climatisation etc...) seront incorporées dans le volume de la toiture. Les souches et conduits de cheminées seront situés dans la partie haute du toit afin de limiter leur hauteur.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Pour les immeubles collectifs, seuls pourront être autorisés les appentis en pignon d'immeuble.

Pour l'habitat individuel, les constructions annexes pour le stationnement des véhicules seront implantées en limite de voirie. Une seule construction sera autorisée par unité d'habitation choisie parmi les trois modèles définis au cahier de recommandations.

Les constructions seront constituées de parties maçonnées enduites et de parties recouvertes en bardeau ou en frisette, de teinte brun-foncé. Les toitures seront recouvertes de bardeaux identiques aux couvertures des unités d'habitation existantes et respecteront une pente de 20°. Les pergolas seront constituées de bois de charpente.

Les constructions pour rangement pourront être implantées en pignon des unités d'habitation (appentis) ou détachées de l'unité d'habitation (local), sur la parcelle, côté rue.

Pour les appentis, les dimensions maximales sont de 5,50 m par 1,80 m et 2,40 m de hauteur à l'égout du toit, avec une toiture à deux pans à 20 °, parallèle à la toiture de l'unité d'habitation et recouverte de bardeaux. L'appentis sera clos en totalité ou sur la moitié de son emprise. Il sera constitué de parties maçonnées et enduites, avec ou sans parties en bardage bois et recouvertes de bardeau.

Le local de rangement sera séparé de l'unité d'habitation, implanté parallèlement à la façade de l'habitation. Les dimensions maximales seront de 3,20 m par 1 m et 1,80 m de hauteur. Il sera constitué de parties maçonnées avec baie en bois plein de teinte brun-foncé ou matériau similaire d'aspect, recouvert d'une toiture à un pan avec une couverture en bardeau et une pente de 20 °. Un seul local de rangement sera autorisé pour chaque unité d'habitation. Lorsque le local de rangement est incorporé à l'abri voitures (type 2), il ne sera pas admis de local supplémentaire indépendant.

CLOTURES

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ni en diminuant la visibilité à proximité des carrefours et des accès.

Les clôtures devront concilier pérennité et discrétion tout en s'adaptant à la destination des lieux. Les panneaux occultants ou les murs bahuts maçonnés sont interdits.

Côté canal, les murets délimitant les terrasses seront constitués d'empilements de pierres sèches, de plots ou de béton coulé. Ils seront habillés de bois et recouvertes de végétation.

ABORDS

La pente des talus est limitée à 45 ° en déblai et à 30 ° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.

La réalisation de murs de soutènement ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Article UP 12 : Stationnement

Le constructeur devra réaliser un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

La surface à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 2,50 m de largeur par 10 m de longueur, zone de dégagement comprise, soit 25 m² par emplacement. Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement (places commandées) ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées.

Les aires de stationnement à l'air libre devront observer un recul minimal de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de parcelle pour permettre la plantation d'une haie.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations de l'une des manières suivantes :

- En justifiant de l'obtention d'une concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- En justifiant de la promesse d'acquisition ou de concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- À défaut, en versant une participation, fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

Article UP 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres n'incluent pas les surfaces occupées par des constructions, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain comportant des constructions en sous-sol qui ne seraient pas recouvertes par une épaisseur de sol d'au moins cinquante centimètres, zone de drainage comprise.

Côté rue, les espaces libres seront traités en espaces verts, à l'exception de la surface de dallage perméable nécessaire au stationnement d'un véhicule par unité d'habitation.

Côté canal, les terrasses seront constituées de matériaux perméables. Les enrobés et le béton sont interdits.

Les limites d'unités d'habitation seront marquées côté rue par des haies dont la hauteur sera maintenue de préférence entre 1,20 m et 1,80 m.

Dans les espaces boisés classés, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces classés dans la sous-trame littorale, les constructions y sont interdites ; il est interdit de défricher ou de livrer les terrains à une exploitation forestière ; seules les essences locales seront utilisées pour les plantations nouvelles ; les coupes rases seront limitées et les façons culturales privilégieront l'évolution naturelle de la végétation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

La zone comprend un secteur USc destiné aux terrains de camping et de caravanage, et un secteur USj où les jardins cultivés sont protégés.

Article US 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de ceux stipulés à l'article 2.

Article US 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS LA SOUS-TRAME LITTORALE

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées s'ils sont compatibles avec la circulation des espèces aquatiques et avec la connexité des différents milieux naturels.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

1. Les constructions, installations et équipements sont autorisés s'ils sont liés aux activités sportives et aux loisirs. Ainsi notamment peuvent être autorisés les logements de fonction nécessaires au gardiennage et au bon fonctionnement des activités autorisées, les bureaux et les commerces de proximité en lien direct avec les activités correspondant à la vocation de la zone.
2. Les équipements collectifs et les services publics sont autorisés, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
3. Dans le secteur USc, les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs sont autorisés, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement. Les piscines sont également autorisées.
4. Les affouillements et exhaussements du sol visés au k) de l'article R.421-19 ou au f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ne sont autorisés que sous trois conditions cumulatives :
 - Ils doivent s'inscrire dans un schéma de mise en valeur du terrain tant sur le plan paysager qu'environnemental ;
 - Ils ne doivent pas perturber la situation hydrologique ni hydrogéologique du secteur ;
 - Ils ne doivent pas aggraver la situation en matière de risque naturel.
5. Dans le secteur de sensibilité hydrogéologique de l'aquifère de la Versoie, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine.

Article US 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

VOIRIE

La voirie comprend les voies publiques ou privées desservant le terrain et ouvertes à la circulation publique. La voirie est donc extérieure au terrain et ne comprend pas les circulations internes.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ACCES

L'accès est l'ouverture aménagée en bordure du terrain pour permettre le débouché sur la voirie. L'accès n'est donc pas une voie.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi directement, mais par l'intermédiaire d'une servitude de passage non ouverte à la circulation publique, établie sur un fonds voisin, l'accès est alors le débouché de la servitude de passage sur la voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation des véhicules, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

L'accès doit comporter en limite du domaine public une plateforme d'attente d'une longueur minimale de 4 m et d'une pente maximale de 5 %, indépendamment de la position du portail. Compte tenu des critères de sécurité énoncés à l'alinéa précédent, il pourra être exigé de positionner le portail en fond de plateforme.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Article US 4 : Desserte par les réseaux

EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie en eau potable dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

EAUX USEES

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement enterré en séparatif.

Le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public ne pourra être autorisé que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est à privilégier, à l'exception des secteurs où le plan de zonage de l'assainissement des eaux pluviales prévoit une obligation de raccordement.

En cas de difficulté, seul le rejet au réseau public de l'excès de ruissellement pourra être autorisé après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation éventuelle des débits évacués.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Tous les réseaux de transport d'énergie et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou incorporés au bâti.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Article US 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article US 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Cet article s'applique aux voies privées ouvertes à la circulation publique comme aux voies publiques.

Les bâtiments et les piscines doivent être implantés à une distance de la limite des voies ou des emplacements réservés figurant aux documents graphiques au moins égale à 6 m. Les débords de toiture et de balcons ne sont pas pris en compte dans les reculs.

Les propriétés grevées par les servitudes relatives au chemin de fer doivent observer un recul qui est précisé dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite de voie, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article US 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

Toutefois, dans une bande de 3 m à compter de la limite séparative, des constructions sont admises si leur hauteur est limitée à 3,50 m.

Les piscines devront observer un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Article US 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article US 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 15 % de la superficie du terrain.

Elle ne comprend pas les débords de toiture ou de balcons ni les rampes d'accès aux parcs souterrains de stationnement.

Les piscines, même non couvertes, sont comptées dans le calcul de l'emprise au sol, y compris l'enveloppe et la margelle.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article US 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 m.

Le point bas de référence pour la hauteur est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.

La hauteur des constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics n'est pas réglementée.

Le cas échéant, la hauteur des constructions devra être adaptée pour ne pas masquer les vues sur le grand paysage repérées comme remarquables dans le rapport de présentation (Diagnostic / Patrimoine et paysage).

Article US 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des immeubles devront être mises en valeur par leur composition, leurs matériaux ou par la présence d'éléments architecturaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

Les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés au mieux.

CLOTURES

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ni en diminuant la visibilité à proximité des carrefours et des accès.

L'aspect et la hauteur des clôtures seront adaptés à la destination des lieux pour concilier sécurisation des installations et faible impact paysager.

ABORDS

La pente des talus est limitée à 45 ° en déblai et à 30 ° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.

La réalisation de murs de soutènement ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Article US 12 : Stationnement

Le constructeur devra réaliser un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

La surface à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 2,50 m de largeur par 10 m de longueur, zone de dégagement comprise, soit 25 m² par emplacement. Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement (places commandées) ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées.

Les aires de stationnement à l'air libre devront observer un recul minimal de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de parcelle pour permettre la plantation d'une haie.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations de l'une des manières suivantes :

- En justifiant de l'obtention d'une concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- En justifiant de la promesse d'acquisition ou de concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- À défaut, en versant une participation, fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

Article US 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres n'incluent pas les surfaces occupées par des constructions, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain comportant des constructions en sous-sol qui ne seraient pas recouvertes par une épaisseur de sol d'au moins cinquante centimètres, zone de drainage comprise.

La dissimulation des aires de stationnement sera privilégiée.

En secteur USj, les terrains cultivés sont inconstructibles et soumis aux dispositions du 9° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces boisés classés, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces classés dans la sous-trame littorale, les constructions y sont interdites ; il est interdit de défricher ou de livrer les terrains à une exploitation forestière ; seules les essences locales seront utilisées pour les plantations nouvelles ; les coupes rases seront limitées et les façons culturales privilégieront l'évolution naturelle de la végétation.

Dans les secteurs de sensibilité hydrogéologique de l'aquifère alluvial de la Dranse ou de l'aquifère de la Versoie, toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires...).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

La zone comprend un secteur UTp où ne sont autorisés que les aménagements d'aires de stationnement.

Article UT 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les stations de lavage de véhicules.
2. Les bâtiments à usage agricole.
3. Les travaux, installations et aménagements visés aux c) à j) de l'article R.421-19, à l'exception des aires de stationnement en secteur UTp, ou aux c) à d) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Article UT 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions nouvelles seront destinées aux activités hôtelières ou de restauration. La destination des constructions existantes ne pourra être modifiée qu'en faveur des activités hôtelières ou de restauration.
2. Les logements ne seront autorisés que s'ils sont fonctionnellement liés aux occupations visées à l'alinéa précédent (gardiennage, direction...).
3. Toute opération portant sur une superficie de plus de 5 000 m² devra faire l'objet d'une étude transversale intégrant les différents paramètres du développement durable (climat, gestion de l'eau, paysage, biodiversité, déplacements, desserte énergétique, bruit, qualité de l'air, gestion des déchets, etc.).
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins utiles à la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.
5. Les affouillements et exhaussements du sol visés au k) de l'article R.421-19 ou au f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ne sont autorisés que sous trois conditions cumulatives :
 - Ils doivent s'inscrire dans un schéma de mise en valeur du terrain tant sur le plan paysager qu'environnemental ;
 - Ils ne doivent pas perturber la situation hydrologique ni hydrogéologique du secteur ;
 - Ils ne doivent pas aggraver la situation en matière de risque naturel.

6. Les aires de stationnement peuvent être autorisées en secteur UTp, ainsi que les équipements publics d'accompagnement, notamment liés à l'hygiène et à la sécurité.

Article UT 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

VOIRIE

La voirie comprend les voies publiques ou privées desservant le terrain et ouvertes à la circulation publique. La voirie est donc extérieure au terrain et ne comprend pas les circulations internes.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ACCES

L'accès est l'ouverture aménagée en bordure du terrain pour permettre le débouché sur la voirie. L'accès n'est donc pas une voie.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi directement, mais par l'intermédiaire d'une servitude de passage non ouverte à la circulation publique, établie sur un fonds voisin, l'accès est alors le débouché de la servitude de passage sur la voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation des véhicules, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

L'accès doit comporter en limite du domaine public une plateforme d'attente d'une longueur minimale de 4 m et d'une pente maximale de 5 %, indépendamment de la position du portail. Compte tenu des critères de sécurité énoncés à l'alinéa précédent, il pourra être exigé de positionner le portail en fond de plateforme.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Article UT 4 : Desserte par les réseaux

EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie en eau potable dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

EAUX USEES

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement enterré en séparatif.

Le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public ne pourra être autorisé que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est à privilégier, à l'exception des secteurs où le plan de zonage de l'assainissement des eaux pluviales prévoit une obligation de raccordement.

En cas de difficulté, seul le rejet au réseau public de l'excès de ruissellement pourra être autorisé après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation éventuelle des débits évacués.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Tous les réseaux de transport d'énergie et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou incorporés au bâti.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Article UT 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UT 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le long de l'alignement du bâti repéré au plan de zonage pour le quai de Rives, les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à créer, renforcer ou maintenir le caractère de front bâti continu.

Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des bâtiments.

Pour les constructions à usage d'activité, les opérations de chargement et de déchargement doivent pouvoir s'effectuer sur le terrain, sans apporter de perturbation à la circulation des véhicules sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Article UT 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le long de l'alignement du bâti repéré au plan de zonage pour le quai de Rives, les bâtiments nouveaux doivent, par leur implantation, contribuer à créer, renforcer ou maintenir le caractère de rue bordée de constructions jointives. En cas d'impossibilité technique à démontrer, les bâtiments pourront être implantés avec un recul qui ne dépassera pas 3 m ; des dispositions devront être prises pour créer une impression de continuité bâtie le long de la voie (balcons, escaliers, perrons, auvents, terrasses, murs maçonnés).

Dans le reste de la zone, les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative. Toutefois, dans une bande de 3 m à compter de la limite séparative, des constructions sont admises si leur hauteur est limitée à 3,50 m.

Les piscines devront observer un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Article UT 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UT 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UT 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser de plus de trois mètres celle de toute construction voisine ou contigüe comparable, sans pouvoir dépasser 18 m. Toutefois, en cas de rénovation ou de réhabilitation d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 18 m, la hauteur maximale du projet sera limitée par le gabarit de ce bâtiment.

La hauteur du rez-de-chaussée ne sera pas inférieure à 3,50 m.

Le point bas de référence pour la hauteur est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Le cas échéant, la hauteur des constructions devra être adaptée pour ne pas masquer les vues sur le grand paysage repérées comme remarquables dans le rapport de présentation (Diagnostic / Patrimoine et paysage).

Article UT 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des immeubles devront être mises en valeur par leur composition, leurs matériaux ou par la présence d'éléments architecturaux. Un traitement soigné sera apporté aux façades et aux toitures des immeubles visibles depuis la ville haute.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

Les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés au mieux.

DEVANTURES COMMERCIALES

La disposition des percements nécessaires à la création de vitrines devra permettre de conserver des parties pleines verticales aux extrémités des façades et horizontales sous les baies du premier étage. Cette dernière disposition permettra de dégager un espace destiné à recevoir des enseignes.

Le percement de vitrines en étage est interdit.

La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux pleins sont interdits, sauf impératif à justifier. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

CLOTURES

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ni en diminuant la visibilité à proximité des carrefours et des accès.

L'aspect et la hauteur des clôtures seront adaptés à la destination des lieux pour concilier sécurisation des installations et faible impact paysager.

ABORDS

La pente des talus est limitée à 45 ° en déblai et à 30 ° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.

La réalisation de murs de soutènement ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Article UT 12 : Stationnement

Il n'est pas exigé de place de stationnement en cas de transformation de surface de plancher existante.

Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'opération devra prévoir un nombre de places correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Pour les autres constructions nouvelles, le constructeur devra réaliser au minimum une place par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher créée, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

La surface à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 2,50 m de largeur par 10 m de longueur, zone de dégagement comprise, soit 25 m² par emplacement. Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement (places commandées) ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées.

Les aires de stationnement à l'air libre devront observer un recul minimal de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de parcelle pour permettre la plantation d'une haie.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations de l'une des manières suivantes :

- En justifiant de l'obtention d'une concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- En justifiant de la promesse d'acquisition ou de concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- À défaut, en versant une participation, fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

Article UT 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres n'incluent pas les surfaces occupées par des constructions, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain comportant des constructions en sous-sol qui ne seraient pas recouvertes par une épaisseur de sol d'au moins cinquante centimètres, zone de drainage comprise.

La dissimulation des aires de stationnement sera privilégiée.

Les prescriptions relatives au traitement paysager des espaces et contenues dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Rives seront scrupuleusement respectées.

Dans les espaces boisés classés, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone comprend un secteur UXa destiné prioritairement aux activités artisanales, un secteur UXc destiné prioritairement au commerce, un secteur UXd destiné aux activités artisanales, commerciales ou de services, un secteur UXi pouvant accueillir des industries lourdes, un secteur UXm pouvant accueillir des logements en accompagnement d'activités et un secteur UXp soumis à des contraintes d'intégration paysagère.

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

DANS LA SOUS-TRAME LITTORALE

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de ceux stipulés à l'article 2.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

1. Les bâtiments à usage hôtelier en secteur UXi.
2. Les bâtiments à usage commercial en secteur UXp.
3. Les entrepôts en secteur UXm.
4. Les bâtiments à usage agricole.
5. Les travaux, installations et aménagements visés aux c) à j) de l'article R.421-19 ou aux c) et d) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En secteur UXd, les affouillements et exhaussements du sol visés au k) de l'article R.421-19 ou au f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
6. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte.

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS LA SOUS-TRAME LITTORALE

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées s'ils sont compatibles avec la circulation des espèces aquatiques et avec la connexité des différents milieux naturels.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

1. En secteur UXm, les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'en accompagnement d'un rez-de-chaussée affecté à des activités. Dans le reste de la zone, elles ne sont autorisées que si elles sont nécessaires au gardiennage et au bon fonctionnement des installations, en complément et non en substitution des constructions autorisées dans la zone.
2. Les bâtiments à usage commercial ne sont autorisés en secteurs UXa, UXd ou UXp qu'en accompagnement d'une activité artisanale.
3. Les constructions et installations industrielles ne sont autorisées qu'en secteur UXi.
4. À l'exclusion du secteur UXd, les affouillements et exhaussements du sol visés au k) de l'article R.421-19 ou au f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ne sont autorisés que sous trois conditions cumulatives :
 - Ils doivent s'inscrire dans un schéma de mise en valeur du terrain tant sur le plan paysager qu'environnemental ;
 - Ils ne doivent pas perturber la situation hydrologique ni hydrogéologique du secteur ;
 - Ils ne doivent pas aggraver la situation en matière de risque naturel.
5. Dans le secteur de sensibilité hydrogéologique de l'aquifère de la Versoie, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine.

Article UX 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

VOIRIE

La voirie comprend les voies publiques ou privées desservant le terrain et ouvertes à la circulation publique. La voirie est donc extérieure au terrain et ne comprend pas les circulations internes.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ACCES

L'accès est l'ouverture aménagée en bordure du terrain pour permettre le débouché sur la voirie. L'accès n'est donc pas une voie.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi directement, mais par l'intermédiaire d'une servitude de passage non ouverte à la circulation publique, établie sur un fonds voisin, l'accès est alors le débouché de la servitude de passage sur la voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation des véhicules, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

L'accès doit comporter en limite du domaine public une plateforme d'attente d'une longueur minimale de 4 m et d'une pente maximale de 5 %, indépendamment de la position du portail. Compte tenu des critères de sécurité énoncés à l'alinéa précédent, il pourra être exigé de positionner le portail en fond de plateforme.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie en eau potable dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

EAUX USEES

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement enterré en séparatif.

Le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public ne pourra être autorisé que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est à privilégier, à l'exception des secteurs où le plan de zonage de l'assainissement des eaux pluviales prévoit une obligation de raccordement.

En cas de difficulté, seul le rejet au réseau public de l'excès de ruissellement pourra être autorisé après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation éventuelle des débits évacués.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Tous les réseaux de transport d'énergie et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou incorporés au bâti.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Article UX 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Cet article s'applique aux voies privées ouvertes à la circulation publique comme aux voies publiques.

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de la limite des voies ou des emplacements réservés figurant aux documents graphiques au moins égale à 4 m.

Pour les constructions à usage d'activité, les opérations de chargement et de déchargement doivent pouvoir s'effectuer sur le terrain, sans apporter de perturbation à la circulation des véhicules sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les propriétés grevées par les servitudes relatives au chemin de fer doivent observer un recul qui est précisé dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite de voie, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur UXd, les bâtiments doivent être implantés à une distance du périmètre du secteur au moins égale à 6 m.

Dans le reste de la zone, les bâtiments pourront s'implanter jusqu'en limite séparative. Les installations nouvelles ne devront pas déborder à l'extérieur de la zone UX.

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UX 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions**DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE**

Le point bas de référence pour la hauteur est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Le cas échéant, la hauteur des constructions devra être adaptée pour ne pas masquer les vues sur le grand paysage repérées comme remarquables dans le rapport de présentation (Diagnostic / Patrimoine et paysage).

DANS LES SECTEURS UXC ET UXI

La hauteur totale d'une construction ne doit pas excéder 12 m. Toutefois, la hauteur est limitée à 25 m pour les installations techniques des activités autorisées dans la zone et dont la surface de plancher, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, n'excède pas 20 m².

DANS LES SECTEURS UXA ET UXD

La hauteur totale d'une construction ne doit pas excéder 9 m.

DANS LE SECTEUR UXM

La hauteur totale d'une construction ne doit pas excéder 15 m.

DANS LE SECTEUR UXP

La hauteur totale d'une construction ne doit pas excéder 6 m.

Article UX 11 : Aspect extérieur

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

Les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés au mieux.

CLOTURES

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ni en diminuant la visibilité à proximité des carrefours et des accès.

L'aspect et la hauteur des clôtures seront adaptés à la destination des lieux pour concilier sécurisation des installations et faible impact paysager.

ABORDS

La pente des talus est limitée à 45 ° en déblai et à 30 ° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.

La réalisation de murs de soutènement ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

EN SECTEUR UXD

Le traitement des constructions devra avoir un impact visuel réduit. Les teintes vives ou très claires ainsi que le blanc sont proscrits, sauf ponctuellement sur des éléments de modénature. Les clôtures seront constituées d'un treillis soudé. Les murs et panneaux occultants sont interdits.

Article UX 12 : Stationnement

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Le constructeur devra réaliser un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

La surface à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 2,50 m de largeur par 10 m de longueur, zone de dégagement comprise, soit 25 m² par emplacement. Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement (places commandées) ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations de l'une des manières suivantes :

- En justifiant de l'obtention d'une concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- En justifiant de la promesse d'acquisition ou de concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- À défaut, en versant une participation, fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

EN SECTEUR UXD

Les aires de stationnement ne pourront être positionnées dans la bande de recul par rapport au périmètre du secteur.

Article UX 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

La dissimulation des aires de stationnement sera privilégiée.

Les prescriptions relatives au traitement paysager des espaces et contenues dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Marclaz seront scrupuleusement respectées.

Dans les secteurs de sensibilité hydrogéologique de l'aquifère alluvial de la Dranse ou de l'aquifère de la Versoie, toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires...).

EN SECTEUR UXA

Dans les espaces classés dans la sous-trame littorale, les constructions y sont interdites ; il est interdit de défricher ou de livrer les terrains à une exploitation forestière ; seules les essences locales seront utilisées pour les plantations nouvelles ; les coupes rases seront limitées et les façons culturales privilégieront l'évolution naturelle de la végétation.

EN SECTEUR UXD

La bande correspondant au recul des constructions par rapport à la zone d'habitat et de services sera densément plantée de haies d'arbres, selon une logique de composition d'ensemble.

Les haies monovégétales à feuillage persistant sont interdites. Elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 50 % de persistants.

EN SECTEUR UXP

Du fait de la forte visibilité du secteur depuis la RD 12, les espaces libres seront traités avec soin. Les aires de stockage seront positionnées au nord du bâtiment et les aires de stationnement seront accompagnées par des plantations d'une hauteur suffisante pour masquer les véhicules en stationnement.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone comprend des secteurs indicés qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et peuvent être urbanisés à court terme. Il s'agit du secteur AUc bordant l'avenue de Corzent, du secteur AUh de la Citadelle vers les Harpes, du secteur AUv des Grandes vignes et du secteur AUx artisanal de Marclaz.

Le reste de la zone est destiné à une urbanisation future.

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les stations de lavage de véhicules.
2. Les bâtiments à usage agricole
3. Les travaux, installations et aménagements visés aux c) à j) de l'article R.421-19 ou aux c) à d) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
4. En dehors des secteurs AU indicés faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Le secteur AUv peut être urbanisé à court terme sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (zone d'aménagement concerté, lotissement, permis de construire groupé) ou dans le cadre de travaux ou opérations faisant l'objet d'une association foncière urbaine. Dans les autres secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, chaque opération doit porter sur une partie du secteur constituant un ensemble cohérent et ne doit pas enclaver le reste du secteur.
2. En secteur AUc et en secteur AUv, dans les opérations portant sur la création de plus de 1 000 m² de surface de plancher de logements, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, une surface au moins égale à 20 % de cette surface totale sera affectée à des logements sociaux à usage locatif.
3. Dans le secteur AUx, les bâtiments à usage commercial ne sont autorisés qu'en accompagnement d'une activité artisanale. Les constructions d'habitation ne sont autorisées que si elles sont nécessaires au gardiennage et au bon fonctionnement des installations, en complément et non en substitution des constructions autorisées dans la zone.
4. Les entrepôts sont autorisés si leur volume et leur aspect extérieur s'harmonise avec le milieu environnant et que les conditions de desserte par la voirie sont satisfaisantes.
5. Les équipements collectifs et les services publics sont autorisés, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

6. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins utiles à la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.
7. Les affouillements et exhaussements du sol visés au k) de l'article R.421-19 ou au f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ne sont autorisés que sous trois conditions cumulatives :
 - Ils doivent s'inscrire dans un schéma de mise en valeur du terrain tant sur le plan paysager qu'environnemental ;
 - Ils ne doivent pas perturber la situation hydrologique ni hydrogéologique du secteur ;
 - Ils ne doivent pas aggraver la situation en matière de risque naturel.

Article AU 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

VOIRIE

La voirie comprend les voies publiques ou privées desservant le terrain et ouvertes à la circulation publique. La voirie est donc extérieure au terrain et ne comprend pas les circulations internes.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ACCES

L'accès est l'ouverture aménagée en bordure du terrain pour permettre le débouché sur la voirie. L'accès n'est donc pas une voie.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi directement, mais par l'intermédiaire d'une servitude de passage non ouverte à la circulation publique, établie sur un fonds voisin, l'accès est alors le débouché de la servitude de passage sur la voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation des véhicules, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

L'accès doit comporter en limite du domaine public une plateforme d'attente d'une longueur minimale de 4 m et d'une pente maximale de 5 %, indépendamment de la position du portail. Compte tenu des critères de sécurité énoncés à l'alinéa précédent, il pourra être exigé de positionner le portail en fond de plateforme.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie en eau potable dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

EAUX USEES

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement enterré en séparatif.

Le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public ne pourra être autorisé que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est à privilégier, à l'exception des secteurs où le plan de zonage de l'assainissement des eaux pluviales prévoit une obligation de raccordement.

En cas de difficulté, seul le rejet au réseau public de l'excès de ruissellement pourra être autorisé après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation éventuelle des débits évacués.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Tous les réseaux de transport d'énergie et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou incorporés au bâti.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Article AU 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Cet article s'applique aux voies privées ouvertes à la circulation publique comme aux voies publiques.

Les bâtiments et les piscines doivent être implantés à une distance de la limite des voies ou des emplacements réservés figurant aux documents graphiques au moins égale à 4 m.

Pour les constructions à usage d'activité, les opérations de chargement et de déchargement doivent pouvoir s'effectuer sur le terrain, sans apporter de perturbation à la circulation des véhicules sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Les modifications de constructions existantes doivent, par leur implantation, contribuer à créer, maintenir ou renforcer le caractère de rue bordée de constructions édifiées en retrait.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite de voie, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments et la limite séparative de parcelles doit être au moins égale à 4 m

Les piscines devront observer un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite séparative, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU 9 : Emprise au sol

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

L'emprise au sol des bâtiments ne comprend pas les débords de toiture ou de balcons ni les rampes d'accès aux parcs souterrains de stationnement.

Les piscines, même non couvertes, sont comptées dans le calcul de l'emprise au sol, y compris l'enveloppe et la margelle.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

DANS LE SECTEUR AUH

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

DANS LE SECTEUR AUC

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

Les constructions seront inscrites à l'intérieur des surfaces définies par le plan de masse inclus dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

DANS LE SECTEUR AUV

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

DANS LE SECTEUR AUX

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Le point bas de référence pour la hauteur est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Le cas échéant, la hauteur des constructions devra être adaptée pour ne pas masquer les vues sur le grand paysage repérées comme remarquables dans le rapport de présentation (Diagnostic / Patrimoine et paysage).

DANS LE SECTEUR AUC

Dans la zone à urbaniser numérotée 1 sur le schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur, la hauteur des constructions est limitée à 7 m.

Dans la zone à urbaniser numérotée 2 sur le schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur, la hauteur des constructions peut atteindre 9 m.

DANS LE SECTEUR AUH

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m.

DANS LES SECTEURS AUV ET AUX

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

Toutefois, dans une bande de 20 m en périphérie du secteur AUV, la hauteur des constructions est limitée à 10 m.

Article AU 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des immeubles devront être mises en valeur par leur composition, leurs matériaux ou par la présence d'éléments architecturaux. Les immeubles devront être conçus pour présenter sur les espaces publics et les espaces ouverts des façades principales agrémentées de baies éclairant des pièces à vivre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

Les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés au mieux.

DEVANTURES COMMERCIALES

La disposition des percements nécessaires à la création de vitrines devra permettre de conserver des parties pleines verticales aux extrémités des façades et horizontales sous les baies du premier étage. Cette dernière disposition permettra de dégager un espace destiné à recevoir des enseignes.

Le percement de vitrines en étage est interdit.

La protection des vitrines sera assurée par des grilles ou des rideaux à mailles ajourées. Les rideaux pleins sont interdits, sauf impératif à justifier. Lors de la mise en place de rideaux sur des bâtiments neufs ou existants, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

CLOTURES

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ni en diminuant la visibilité à proximité des carrefours et des accès.

L'aspect et la hauteur des clôtures seront adaptés à la destination des lieux pour concilier sécurisation des installations et faible impact paysager.

ABORDS

La pente des talus est limitée à 45 ° en déblai et à 30 ° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.

La réalisation de murs de soutènement ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Article AU 12 : Stationnement

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

La surface à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 2,50 m de largeur par 10 m de longueur, zone de dégagement comprise, soit 25 m² par emplacement. Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement (places commandées) ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées.

Les aires de stationnement à l'air libre devront observer un recul minimal de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de parcelle pour permettre la plantation d'une haie.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations de l'une des manières suivantes :

- En justifiant de l'obtention d'une concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- En justifiant de la promesse d'acquisition ou de concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- À défaut, en versant une participation, fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'opération devra prévoir un nombre de places correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

EN SECTEUR AUX

Le constructeur devra réaliser un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

Pour les projets d'un seul logement, il est exigé une place par logement et une place supplémentaire par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

Dans les autres cas, le constructeur devra réaliser au minimum une place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme. La moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti.

Article AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE**

Les espaces libres n'incluent pas les surfaces occupées par des constructions, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain comportant des constructions en sous-sol qui ne seraient pas recouvertes par une épaisseur de sol d'au moins cinquante centimètres, zone de drainage comprise.

Les marges de recul des bâtiments feront l'objet d'un traitement paysager.

La dissimulation des aires de stationnement sera privilégiée.

Les prescriptions relatives au traitement paysager des espaces et contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation seront scrupuleusement respectées.

Les haies monovégétales à feuillage persistant sont interdites. Elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 50 % de persistants.

Dans les espaces boisés classés, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE, HORS SECTEUR AUX

Dans le secteur de Corzent, ils doivent occuper au minimum 40 % de la superficie du terrain. Dans le secteur des Grandes vignes, ils doivent occuper au minimum 30 % de la superficie du terrain. Ils seront mis en valeur et traités en espaces verts pouvant comporter quelques cheminements piétons non imperméabilisés.

Des plantations doivent être mises en place à raison d'un arbre pour cent mètres carrés d'espace vert au sol. Un arbre est un végétal ligneux possédant un tronc et pouvant atteindre 8 m dans son plein développement. Un arbre doit être planté dans une fosse dont aucune dimension n'est inférieure à 1,40 m.

Dans le secteur de sensibilité hydrogéologique de l'aquifère alluvial de la Dranse, toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires...).

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de ceux stipulés à l'article 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS LA SOUS-TRAME NATURA 2000

Les constructions nouvelles ne pourront être autorisées que si elles sont compatibles avec les objectifs de protection des habitats et des réservoirs de diversité.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

1. Les constructions à usage d'habitation et de bureaux sont autorisées si elles sont rendues nécessaires par l'exploitation agricole.
2. Les constructions à usage commercial sont admises dans le cadre de vente direct de la production agricole.
3. Les constructions et installations sont autorisées si leur implantation dans la zone est reconnue indispensable à une exploitation agricole existante, justifiée par l'importance de cette exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site..
4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5. Les affouillements et exhaussements du sol visés au k) de l'article R.421-19 ou au f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ne sont autorisés que sous trois conditions cumulatives :
 - Ils doivent s'inscrire dans un schéma de mise en valeur du terrain tant sur le plan paysager qu'environnemental ;
 - Ils ne doivent pas perturber la situation hydrologique ni hydrogéologique du secteur ;
 - Ils ne doivent pas aggraver la situation en matière de risque naturel.
6. Dans le secteur de sensibilité hydrogéologique de l'aquifère de la Versoie, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine.
7. À l'intérieur de la zone de danger significatif autour de la canalisation de transport de gaz figurée au plan de zonage, les établissements recevant du public ne pourront être autorisés que si leur capacité d'accueil n'excède pas 100 personnes.

Article A 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

VOIRIE

La voirie comprend les voies publiques ou privées desservant le terrain et ouvertes à la circulation publique. La voirie est donc extérieure au terrain et ne comprend pas les circulations internes.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ACCES

L'accès est l'ouverture aménagée en bordure du terrain pour permettre le débouché sur la voirie. L'accès n'est donc pas une voie.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi directement, mais par l'intermédiaire d'une servitude de passage non ouverte à la circulation publique, établie sur un fonds voisin, l'accès est alors le débouché de la servitude de passage sur la voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation des véhicules, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

L'accès doit comporter en limite du domaine public une plateforme d'attente d'une longueur minimale de 4 m et d'une pente maximale de 5 %, indépendamment de la position du portail. Compte tenu des critères de sécurité énoncés à l'alinéa précédent, il pourra être exigé de positionner le portail en fond de plateforme.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie en eau potable dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

EAUX USEES

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement enterré en séparatif.

Le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public ne pourra être autorisé que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est à privilégier, à l'exception des secteurs où le plan de zonage de l'assainissement des eaux pluviales prévoit une obligation de raccordement.

En cas de difficulté, seul le rejet au réseau public de l'excès de ruissellement pourra être autorisé après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation éventuelle des débits évacués.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Tous les réseaux de transport d'énergie et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou incorporés au bâti.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Cet article s'applique aux voies privées ouvertes à la circulation publique comme aux voies publiques.

Les bâtiments et les piscines doivent être implantés à une distance de la limite des voies ou des emplacements réservés figurant aux documents graphiques au moins égale à 4 m.

Pour les constructions à usage d'activité, les opérations de chargement et de déchargement doivent pouvoir s'effectuer sur le terrain, sans apporter de perturbation à la circulation des véhicules sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les propriétés grevées par les servitudes relatives au chemin de fer doivent observer un recul qui est précisé dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite de voie, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

Toutefois, dans une bande de 3 m à compter de la limite séparative, des constructions sont admises si leur hauteur est limitée à 3,50 m.

Les piscines devront observer un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale d'une construction ne doit pas excéder 10 m.

Le point bas de référence pour la hauteur est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Le cas échéant, la hauteur des constructions devra être adaptée pour ne pas masquer les vues sur le grand paysage repérées comme remarquables dans le rapport de présentation (Diagnostic / Patrimoine et paysage).

Article A 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

Les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés au mieux.

CLOTURES

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ni en diminuant la visibilité à proximité des carrefours et des accès.

L'aspect et la hauteur des clôtures seront adaptés à la destination des lieux pour concilier sécurisation des installations et faible impact paysager.

ABORDS

La pente des talus est limitée à 45 ° en déblai et à 30 ° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.

La réalisation de murs de soutènement ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Article A 12 : Stationnement

Le constructeur devra réaliser un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

La surface à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 2,50 m de largeur par 10 m de longueur, zone de dégagement comprise, soit 25 m² par emplacement. Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement (places commandées) ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées.

Les aires de stationnement à l'air libre devront observer un recul minimal de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de parcelle pour permettre la plantation d'une haie.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations de l'une des manières suivantes :

- En justifiant de l'obtention d'une concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- En justifiant de la promesse d'acquisition ou de concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- À défaut, en versant une participation, fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

Article A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

La dissimulation des aires de stationnement sera privilégiée.

Dans la sous-trame Natura 2000 et dans la sous-trame boisée/forestière, les boisements existants sont classés.

Dans les espaces boisés classés, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans le secteur de sensibilité hydrogéologique de l'aquifère de la Versoie, toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires...).

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone comprend un secteur Nc d'exploitation de carrière et de richesse du sous-sol, un secteur Ngv aménagé pour l'accueil des gens du voyage, un secteur Nh correspondant à la sous-trame aquatique/humide, un secteur Ni le long de l'avenue de Corzent et un secteur Ns destiné à la sécurité civile.

À l'intérieur du secteur Nh, les espaces boisés classés constituent des secteurs humides ; à l'intérieur de la sous-trame littorale, les espaces boisés classés constituent des secteurs littoraux ; ces secteurs font l'objet d'une protection stricte.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de ceux stipulés à l'article 2.
2. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS LA SOUS-TRAME AQUATIQUE/HUMIDE

Seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à préserver les secteurs humides contribuant aux continuités écologiques et les zones humides quelle que soit leur nature et leur taille (forêts alluviales, bois rivulaires, fossés, prairies humides, mégaphorbiaies, mares, phragmitaies...) ou qui sont destinés à la régulation des eaux pluviales ou du réseau d'assainissement, ainsi qu'à l'exploitation des captages bénéficiant d'un arrêté d'exploitation. En application du h) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ces secteurs humides doivent être précédés d'une déclaration préalable.

DANS LA SOUS-TRAME NATURA 2000

1. Les changements de destination des constructions existantes ne seront autorisés que s'ils ne remettent pas en cause les objectifs de protection des habitats et des réservoirs de diversité.
2. Les constructions nouvelles ne pourront être autorisées que si elles sont compatibles avec ces mêmes objectifs.

DANS LA SOUS-TRAME LITTORALE

Côté lac, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisés s'ils sont compatibles avec la circulation des espèces aquatiques et avec la connexité des différents milieux naturels.

Côté terre, les remblaiements, affouillements ou assèchement des terres seront interdits et seuls les travaux contribuant à préserver les formations végétales existantes y seront autorisés ainsi que ceux destinés à la régulation des eaux pluviales. En application du h) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ces secteurs littoraux doivent être précédés d'une déclaration préalable.

DANS LE SECTEUR NC

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol ainsi que les aménagements paysagers en fin d'exploitation.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

1. Les affouillements et exhaussements du sol visés au k) de l'article R.421-19 ou au f) de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme ne sont autorisés que sous trois conditions cumulatives :
 - Ils doivent s'inscrire dans un schéma de mise en valeur du terrain tant sur le plan paysager qu'environnemental ;
 - Ils ne doivent pas perturber la situation hydrologique ni hydrogéologique du secteur ;
 - Ils ne doivent pas aggraver la situation en matière de risque naturel.
2. Dans le secteur de sensibilité hydrogéologique de l'aquifère de la Versoie, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine.
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le secteur Ngv pourra accueillir les équipements publics et notamment les bâtiments et locaux communs, nécessaires à l'accueil des gens du voyage ainsi que l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le secteur Ns pourra accueillir les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un pôle de sécurité civile.
4. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée sont autorisées uniquement de façon partielle, pour rétablir une

disposition d'origine, pour tenir compte de la dégradation de certains éléments du bâtiment à restaurer ou pour permettre un agrandissement.

5. Les démolitions de bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection évolutive peuvent être autorisées lorsque la qualité architecturale du projet constitue une mise en valeur des lieux par rapport à la situation existante.
6. Dans la sous-trame boisée/bocagère, les travaux ne devront pas interrompre la libre circulation des espèces ni la connexion entre les espaces ouverts et les espaces boisés.
7. Les aménagements des constructions existantes sont autorisés ainsi que leurs extensions si celles-ci peuvent être considérées comme mesurées et si la capacité des réseaux d'assainissement existants le permet. Dans les zones faisant l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques ou des sites, de même que dans la zone de préemption du Département au titre des périmètres sensibles, l'extension sera considérée comme mesurée si deux conditions sont remplies : d'une part, la surface de plancher existante sur le terrain, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain ; d'autre part, l'extension relative de surface de plancher d'un bâtiment, au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, ne doit pas excéder 10 % sur une période de dix ans. En dehors de ces zones, ces pourcentages sont portés à 20 %.
8. À l'intérieur de la zone de danger significatif autour de la canalisation de transport de gaz figurée au plan de zonage, les établissements recevant du public ne pourront être autorisés que si leur capacité d'accueil n'excède pas 100 personnes.

Article N 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

VOIRIE

La voirie comprend les voies publiques ou privées desservant le terrain et ouvertes à la circulation publique. La voirie est donc extérieure au terrain et ne comprend pas les circulations internes.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et ayant des caractéristiques (dimensions, formes, état de viabilité, sécurité des piétons) proportionnées à l'importance et à la destination des constructions ou aménagements existants et envisagés ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ACCES

L'accès est l'ouverture aménagée en bordure du terrain pour permettre le débouché sur la voirie. L'accès n'est donc pas une voie.

Dans le cas où le terrain n'est pas desservi directement, mais par l'intermédiaire d'une servitude de passage non ouverte à la circulation publique, établie sur un fonds voisin, l'accès est alors le débouché de la servitude de passage sur la voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation des véhicules, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité s'apprécie compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

L'accès doit comporter en limite du domaine public une plateforme d'attente d'une longueur minimale de 4 m et d'une pente maximale de 5 %, indépendamment de la position du portail. Compte tenu des critères de sécurité énoncés à l'alinéa précédent, il pourra être exigé de positionner le portail en fond de plateforme.

Toutes dispositions doivent être prises, notamment à l'intérieur des garages collectifs, pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie en eau potable dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

EAUX USEES

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un branchement enterré en séparatif.

Le raccordement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux au réseau public ne pourra être autorisé que dans la mesure où les déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au raccordement de sa construction au réseau public.

EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est à privilégier, à l'exception des secteurs où le plan de zonage de l'assainissement des eaux pluviales prévoit une obligation de raccordement.

En cas de difficulté, seul le rejet au réseau public de l'excès de ruissellement pourra être autorisé après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux, et si les contraintes d'exploitation du réseau le permettent.

Le constructeur devra réaliser à ses frais les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation éventuelle des débits évacués.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Tous les réseaux de transport d'énergie et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou incorporés au bâti.

Les constructions nouvelles devront intégrer les dispositifs techniques nécessaires pour permettre le déploiement de la fibre optique.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Cet article s'applique aux voies privées ouvertes à la circulation publique comme aux voies publiques.

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de la limite des voies ou des emplacements réservés figurant aux documents graphiques au moins égale à 4 m. Dans le secteur Ni, cette distance de recul est portée à 30 m, à l'exception des constructions annexes à vocation de gardiennage et de sécurité qui pourront s'y implanter à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m² et que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m.

Pour les constructions à usage d'activité, les opérations de chargement et de déchargement doivent pouvoir s'effectuer sur le terrain, sans apporter de perturbation à la circulation des véhicules sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les propriétés grevées par les servitudes relatives au chemin de fer doivent observer un recul qui est précisé dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite de voie, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur Ni, la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments et la limite séparative de parcelles doit être au moins égale à 6 m.

Dans le reste de la zone, les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative. Toutefois, dans une bande de 3 m à compter de la limite séparative, des constructions sont admises si leur hauteur est limitée à 3,50 m.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter jusqu'en limite séparative, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En secteur Ni, la distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments situés sur une même propriété doit être au moins égale à 12 m, y compris en cas de division en propriété ou en jouissance.

Non réglementé dans le reste de la zone.

Article N 9 : Emprise au sol

Dans le secteur Ngv, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 5% de la superficie du terrain. Elle est limitée à 20 % dans le secteur Ni et à 40 % dans le secteur Ns.

Elle ne comprend pas les débords de toiture ou de balcons ni les rampes d'accès aux parcs souterrains de stationnement.

Non réglementé dans le reste de la zone.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

En secteur Ngv, les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 6 m.

En secteur Ns, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, excepté pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement du pôle de sécurité civile (tour d'exercice, antennes de télécommunication...).

Dans le reste de la zone, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m.

Le point bas de référence pour la hauteur est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Le point haut est constitué par tout point de la construction, superstructures comprises, à l'exception des éléments de faible emprise (antennes, cheminées, lignes de vie et garde-corps imposés par le code du travail, etc.). Sont notamment compris dans la hauteur tous les édifices techniques tels que les parties sommitales des dispositifs d'ascenseurs, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les panneaux solaires.

En cas de terrain en déclivité, la règle devra être respectée à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Des dispositions particulières pourront être acceptées pour les constructions et installations affectées aux équipements collectifs ou aux services publics, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

Le cas échéant, la hauteur des constructions devra être adaptée pour ne pas masquer les vues sur le grand paysage repérées comme remarquables dans le rapport de présentation (Diagnostic / Patrimoine et paysage).

Article N 11 : Aspect extérieur

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des immeubles devront être mises en valeur par leur composition, leurs matériaux ou par la présence d'éléments architecturaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, etc.) est interdit.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

Les menuiseries sont peintes dans une couleur différente de la façade. Les portes d'entrée principales des habitations peuvent être en bois non peint, protégées par des cires ou des huiles.

L'ensemble des décors et des modénatures existants, ainsi que les garde-corps en serrurerie d'origine devront être maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique ; les nouveaux percements ou les obturations qui viendraient perturber la grille de percement de la façade sont interdits.

Les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés au mieux.

CLOTURES

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ni en diminuant la visibilité à proximité des carrefours et des accès.

L'aspect et la hauteur des clôtures seront adaptés à la destination des lieux pour concilier sécurisation des installations et faible impact paysager.

ABORDS

La pente des talus est limitée à 45 ° en déblai et à 30 ° en remblai pour assurer leur stabilité. L'altitude du terrain naturel sera conservée en limite séparative.

La réalisation de murs de soutènement ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

EN SECTEUR Ni,

L'architecture des bâtiments devra être de qualité et s'intégrer de façon satisfaisante aux constructions voisines. En ce qui concerne les bâtiments d'habitation, cette intégration prendra en compte les proportions, les matériaux et le rythme des constructions avoisinantes.

En limite du domaine public, l'alignement doit être matérialisé. La clôture peut être constituée :

- Par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'un treillage soudé jusqu'à la hauteur maximale de 1,80 m, doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,50 m.
- Par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'un barreaudage en fer forgé jusqu'à la hauteur maximale de 1,80 m, doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,50 m.
- Par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Sur les limites séparatives, la clôture peut être constituée par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'un treillage soudé jusqu'à la hauteur maximale de 1,80 m, doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 m établie à 0,50 m au moins de la limite séparative.

BATIMENTS REPERES*FACADES*

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage comme soumis à protection stricte ou contrôlée, la fermeture de balcon ou de loggia situés sur les façades sur rue ou visible depuis l'espace public est interdite. Les travaux d'isolation par l'extérieur, sur les façades d'un bâtiment remarquable comportant des décors ou des modénatures sont interdits. Le traitement des garde-corps sera sobre, de préférence en serrurerie ou en verre et identique sur une même façade ; les garde-corps du type aluminium ou verre fumé sont interdits.

TOITURES

Les toitures, dans leur gabarit, forme, couverture, ornementation, sont à conserver et à restaurer dans l'esprit d'origine en utilisant des matériaux et des mises en œuvre adéquates. Les accidents de toiture (interruption de la ligne de faîtage, de la ligne de rive, percements importants...) ne sont pas autorisés.

Des lucarnes pourront être autorisées si la pente de toit le permet. Elles seront situées dans le prolongement des travées de baies existantes en façade et de taille réduite par rapport à la taille de la baie. La hauteur totale de la lucarne (perçement + toiture) sera égale à la hauteur du perçement de la baie existante en façade. Leur matériau de toiture sera d'aspect identique à celui du toit. Les joues des lucarnes seront traitées en maçonnerie ou en galandage plein. Des châssis de toit seront admis en toiture à condition d'être de petites dimensions (0,80 m de largeur par 1 m de hauteur au maximum), situés dans le prolongement des baies existantes en façade, alignés sur une seule ligne horizontale et posés au nu de la couverture.

Les couvertures seront remplacées en conservant dans la mesure du possible le matériau et le modèle employés à l'origine (tuiles en terre cuite, à petit moule, plate ou mécanique selon la pente, ardoise...). La tuile écaille, si la pente de toit le permet, sera la tuile de référence pour les couvertures en tuiles de terre cuite.

Les caractéristiques ornementales des souches de cheminées et de la couverture seront à conserver et à restaurer en conservant l'esprit d'origine.

MENUISERIES

Les portes d'entrée d'immeuble qui auraient été remplacées par un modèle n'appartenant pas à la typologie architecturale du bâtiment ou celles qui auraient été déplacées en retrait de la façade devront être remplacées par des portes réalisées selon les modèles d'origine existants dans l'ensemble remarquable auxquelles elles se rapportent et dans le respect de la typologie architecturale.

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, les menuiseries seront réalisées en bois ou en matériau similaire d'aspect. Les nouvelles portes ou fenêtres doivent être réalisées selon le modèle d'origine (type de profils, petits bois, division du clair de jour, sections apparentes...) et après dépose des anciens dormants. Les occultations seront conservées ou remplacées selon le modèle d'origine (aspect, formes...).

Pour les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, seront posées après dépose des anciens dormants et seront en bois, en métal peint ou en matériaux similaires d'aspect. Le découpage des ouvrants par petits bois respectera la proportion, les moulures et les profils correspondant à l'époque de conception de la fenêtre. Les occultations peuvent être réalisées à l'aide de volets pivotants, en bois, aluminium ou matériau similaire d'aspect, à cadre persienné complètement ou partiellement (modèle traditionnel) ou par des volets à double lambris avec traverse simple pour les baies du rez-de-chaussée. En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradictions avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les occultations des bâtiments repérés au plan de zonage comme soumis à protection stricte ou contrôlée devront être réalisées dans le respect du modèle existant. Néanmoins, des volets roulants pourront se substituer aux volets métalliques repliables en tableau à condition qu'ils soient de couleur foncée, y compris les rails de guidage et tous accessoires, et que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du gros œuvre de façon à ne pas modifier les dimensions de l'ouverture des baies. Les baies équipées de volets battants en bois peuvent recevoir des volets roulants à condition que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du bâtiment et que les volets battants soient maintenus en façade.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les boîtes aux lettres, devront être placées à l'intérieur du bâtiment ou dans l'épaisseur du mur de clôture.

Le raccordement et le parcours des fils et gaines des immeubles seront encastrés et ne seront pas visibles depuis les espaces non bâtis. En cas d'impossibilité démontrée, le parcours des fils sera placé sous les débords de toiture. Tout parcours vertical y compris les goulottes se fera le long des limites latérales du bâtiment. Les goulottes seront métalliques (zinc, cuivre, acier galvanisé).

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en façade sur rue et façades visibles depuis l'espace public. En façade sur cour, ces dispositifs seront incorporés à une baie existante et dissimulés au mieux.

Les panneaux de captage solaire peuvent être autorisés à condition d'être placés sur une même ligne horizontale et au bas de la toiture.

Les descentes d'eaux pluviales seront en cuivre sur les bâtiments repérés au plan de zonage ou aux plans des niveaux de protection du bâti figurant en annexe au présent règlement comme soumis à protection stricte, en zinc, cuivre ou acier galvanisé non peint pour les autres bâtiments. Le parcours de descente suivra les limites du bâtiment, ou en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments, et ne seront en aucun cas appliquées sur les façades.

Lors de travaux de restauration, tous réseaux de branchement ou canalisation qui ne servent plus seront déposés. Aucune destruction ou altération de décors ne sera provoquée par la mise en place de coffrets ou parcours de câbles. Les coffrets de raccordements seront soit placés à l'intérieur de locaux techniques, soit encastrés dans l'épaisseur du mur de la façade ou de la clôture, soit cachés derrière un portillon en bois ou en métal peint placé au nu de la façade.

Les conduits de gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment. Dans les constructions neuves, ils seront regroupés dans des souches en maçonnerie. Pour les travaux sur les constructions existantes, les sorties pourront être admises à proximité du faitage, de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la voie publique ; en cas d'impossibilité technique à démontrer, elles pourront être exceptionnellement admises en façade secondaire. L'arrivée du gaz se fera en logette dans l'épaisseur du mur de la façade.

Les antennes et paraboles seront placées à l'intérieur des bâtiments. En cas d'impossibilité technique à démontrer, elles seront placées et traitées de sorte à réduire leur impact visuel, en toiture uniquement (peinte de la teinte de la couverture, petit gabarit...).

Les postes privés de transformation électrique seront inclus ou accolés aux volumes bâtis ou situés derrière les murs de clôture. Ils comporteront vers l'extérieur une porte métallique ou en bois peint. Lorsqu'ils seront accolés aux constructions, ils seront en maçonnerie et couverts en fonction de la typologie architecturale du bâtiment auxquels ils sont associés.

Les postes publics de distribution électrique, de gaz et de télécommunications, doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions avoisinantes. Ils seront dans la mesure du possible, accolés ou incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux apparents en façade et en toiture.

CLOTURES

Les clôtures existantes sont à préserver et à conserver.

En cas de conservation impossible, de nouvelles clôtures pourront être édifiées si elles sont traitées en harmonie avec la construction principale et avec le milieu urbain environnant.

Article N 12 : Stationnement

Le constructeur devra réaliser un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

La surface à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de 2,50 m de largeur par 10 m de longueur, zone de dégagement comprise, soit 25 m² par emplacement. Les places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement (places commandées) ne sont pas prises en compte au titre des places réalisées.

Les aires de stationnement à l'air libre devront observer un recul minimal de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de parcelle pour permettre la plantation d'une haie.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations de l'une des manières suivantes :

- En justifiant de l'obtention d'une concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- En justifiant de la promesse d'acquisition ou de concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- À défaut, en versant une participation, fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

Article N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

La dissimulation des aires de stationnement sera privilégiée.

Dans les espaces boisés classés, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces boisés classés compris dans la sous-trame aquatique/humide ou dans la sous-trame littorale, il est interdit de défricher ou de livrer les terrains à une exploitation forestière ; seules les essences locales seront utilisées pour les plantations nouvelles ; les façons culturales privilégieront l'évolution naturelle de la végétation.

Les espaces boisés classés compris dans la sous-trame aquatique/humide constituent des secteurs humides faisant l'objet d'une protection stricte : les formes végétales existantes seront préservées ; les seuls travaux qui y sont autorisés auront pour objet la préservation de ces secteurs ou la régulation des eaux pluviales ou du réseau d'assainissement.

Les espaces boisés classés compris dans la sous-trame littorale constituent des secteurs littoraux faisant l'objet d'une protection stricte : les formes végétales existantes seront préservées ; les seuls travaux qui y sont autorisés auront pour objet le maintien des berges et la circulation des piétons dans la servitude de marchepied.

Dans les secteurs de sensibilité hydrogéologique de l'aquifère alluvial de la Dranse ou de l'aquifère de la Versoie, toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires...).

EN SECTEUR NI

La surface d'espaces verts hors circulations et aires de stationnement à l'air libre sera au minimum de 50 % de la superficie du terrain, la moitié au moins d'un seul tenant. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

En aval du boulevard de la Corniche et de l'avenue de Corzent, les aménagements paysagers doivent permettre, par le choix d'essences à faible développement et le positionnement des plantations, de ménager des percées visuelles sur le lac.

BATIMENTS REPERES

En limite sur rue, l'espace compris entre la clôture et le bâtiment devra être paysagé avec des plantations d'espèces et de tailles diversifiées. La composition paysagère dépendra du recul des façades et devra participer à la qualité architecturale et urbaine.

À l'arrière, les espaces non construits seront de préférence réservés aux jardins d'agrément ou cultivés. Les arbres plantés seront choisis parmi les arbres fruitiers ou les arbres d'ornement.