



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

4.2. Pièce écrite

Mise en compatibilité plan local d'urbanisme Thonon-les-Bains
Projet microcentrale hydroélectrique

2024

TABLE DES MATIERES

Table des matières	1
TITRE I	3
DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....	63
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....	77
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US.....	87
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT.....	93
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	101
TITRE III	107
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	107
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	109
TITRE IV	117
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	117
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	119
TITRE V	125
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	125
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	127

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 et les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable et les démolitions de constructions sont soumises à permis de démolir. Sur l'ensemble du territoire communal, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le présent règlement s'applique lot par lot ou unité divisée par unité divisée et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

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 aux documents graphiques du 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.111-22 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. Dans les secteurs de sensibilité hydrogéologique des aquifères, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine. Dès lors, les fondations doivent impérativement être effectuées au-dessus des plus hautes eaux de la nappe pour éviter le risque classique de pollution. Afin de garantir, le cas échéant, que le sous-sol projeté n'impacte pas la nappe d'eau, le constructeur devra réaliser une étude de sol permettant de vérifier que tous les travaux, y compris les fondations, seront effectués au-dessus des plus hautes eaux de la nappe. Les eaux de drainage ne devront pas être raccordées sur les collecteurs publics. Toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires ...).
9. Les démolitions de bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 aux documents graphiques du 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.

CIRCULATIONS INTERNES AUX OPERATIONS

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

Les voies internes et les espaces de circulation internes doivent avoir 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 et ne pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique.

Si une voie de circulation interne à sens unique se situe en continuité de l'accès, elle devra comporter une aire de croisement d'une longueur minimale de 7 mètres.

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 leur fonctionnalité et la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité et cette fonctionnalité s'apprécient 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 5 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.

L'accès devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations, un accès à sens unique pourra être admis sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

La distinction des accès et des cheminements piétons, des accès et des circulations internes dédiés aux véhicules, sera privilégiée.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant. Une tolérance pourra être admise pour les constructions existantes et dans la limite de trois places de stationnement. Dans ce cas, toutes dispositions devront être prises pour que les véhicules débouchent en marche avant sur la voie ouverte à la circulation publique. Cette tolérance ne sera admise que sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

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 ou l'examen au cas par cas de la possibilité d'infiltrer en fonction de la nature des activités exercées.

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.

Les eaux de drainage ne doivent pas être raccordées sur le réseau d'assainissement, qu'il soit séparatif ou unitaire.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain. 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 et emprises publiques, hormis la voie de contournement routier et la voie ferrée.

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. Lorsque les bâtiments existants à proximité sont implantés avec recul, les bâtiments nouveaux pourront respecter les spécificités d'implantation dans le secteur.

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, ou, selon les cas, le caractère de rue bordée de constructions édifiées en recul par rapport à l'alignement.

Une tolérance pourra être admise pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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 librement, 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 ou architecturale 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 et les constructions nouvelles doivent, par leur implantation, contribuer à créer, maintenir ou renforcer le caractère de rue bordée de constructions jointives.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes ainsi que pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Les piscines devront observer un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives. Les autres annexes s'implanteront prioritairement en limite séparative et pourront s'adosser aux murs de clôture.

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

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.

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 aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection stricte doit être conservé.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 nouvelles édifiées en centre ancien côté voie et emprises publiques, la hauteur du rez-de-chaussée ne sera pas inférieure à 3,50 m par rapport au niveau de la rue.

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.

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.

Les travaux sur les constructions existantes sont autorisés s'ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de la construction ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une ou plusieurs composantes de cette construction.

DISPOSITIONS COMMUNES

FAÇADES

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 mises en valeur notamment par le rythme entre les pleins et les vides, les dimensions, formes et positions des percements.

Les rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement qualitatif valorisant le rapport à la rue.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 restitués, maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 prescriptions.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 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

Constructions existantes et nouvelles

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.

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. Pour les commerces existants disposant d'une grille ou d'un rideau métallique dont le coffret d'enroulement présente une saillie en façade, ce coffret devra être supprimé ou déplacé à l'intérieur du gros œuvre à l'occasion des premiers travaux réalisés sur la façade.

Les stores-bannes seront situés au minimum à 2,50 m au-dessus du niveau du sol sans toutefois être situés au-dessus du plancher du premier étage ou de la corniche existante du rez-de-chaussée. Pour les stores-bannes en surplomb du domaine public, la profondeur du store est limitée à la couverture de la surface du domaine public dont l'occupation temporaire est autorisée. La longueur des stores-bannes est limitée à la largeur de la devanture et ne devra pas couvrir les portes d'entrées d'immeuble ni les devantures voisines. En centre ancien, la longueur du store est limitée à la largeur de la baie au-dessus de la quelle il est apposé.

Les devantures commerciales devront être traitées sobrement en enduit frotté fin ou en applique en bois mouluré, ou tout autre matériau dont les caractéristiques assurent la pérennité, le maintien de la qualité architecturale et le respect de la typologie du bâtiment et de son environnement. Les devantures traitées avec de la tôle laquée ou en matériau réfléchissant sont interdites. La saillie maximale autorisée pour les devantures commerciales est de 0,10 m. En aucun cas, les aménagements de bas de vitrine de commerce devront prendre appui sur le domaine public.

Constructions existantes

Il est interdit de regrouper plus de trois baies pour la création d'une vitrine.

Le percement de vitrines en étage est interdit. Sur les bâtiments repérés aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection stricte ou contrôlée, dans le cas où ces percements existent, des baies reprenant les caractéristiques des baies d'origine devront être restituées.

Les éléments de modénature de la façade qui auraient été dissimulés derrière un plaquage de devanture (enseigne, caisson d'enroulement, devanture...) devront être restitués et laissés apparents à l'occasion des premiers travaux réalisés sur la 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 les documents graphiques du règlement. 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 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 aux documents graphiques du 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, hormis pour les bâtiments d'architecture Art Déco. Le « décroustage » 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 aux documents graphiques du 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 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 portes ou celles qui auraient été déplacées en retrait de la façade seront positionnées dans l'alignement du nu intérieur de la façade.

Les nouvelles menuiseries des bâtiments soumis 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 d'une couleur en harmonie avec la façade, 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.

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

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les postes de transformation et distribution d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent présenter un traitement architectural qui permette une bonne intégration dans leur environnement proche. Ils seront inclus dans les bâtiments principaux. En cas d'impossibilité démontrée, ils pourront être accolés à une construction existante sans toutefois dépasser le gabarit de celle-ci ou être incorporés à une construction annexe. Ces constructions annexes devront présenter un traitement architectural permettant une bonne intégration à l'ensemble des constructions avoisinantes.

Dans les constructions neuves, hormis pour les maisons individuelles, les locaux de stockage des ordures ménagères devront préférentiellement être intégrés au bâti principal. Sinon, ils devront être intégrés à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.

Dans les constructions existantes, les locaux de stockage des ordures ménagères existants devront être conservés ou restitués dans le bâti principal.

Dans les constructions existantes, en cas de changement de destination ou de création de logements, lorsque les locaux de stockage correspondants n'existent pas, ces locaux nouveaux devront être intégrés dans la construction principale ou à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.

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 aux documents graphiques du 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 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...).

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 en limite sur rue ou séparative ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère et uniquement pour permettre de maintenir l'altitude du terrain naturel.

Le terrain naturel s'entend du terrain 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.

Les abords des bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 tous les cas, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 m.

Dans les zones où les murs traditionnels existent, il est nécessaire de les conserver, de les restaurer et de les compléter, si nécessaire, par un barreaudage en ferronnerie ou par des éléments en serrurerie ou menuisés.

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 ne pourra être inférieure à 60 cm.

Dans les autres cas, sur rue, la clôture sera constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur minimale d'1,20 m, recouvert d'un enduit taloché ou frotté fin en harmonie avec l'enduit des façades, surmonté ou non d'un barreaudage ;
- Soit d'une serrurerie métallique composée d'un barreaudage vertical ;
- Soit d'un grillage souple, doublé d'une haie d'essences variées.

En limite séparative, la clôture sera constituée :

- En l'absence de soutènement, d'un grillage souple doublé ou non de végétaux ;

- Lorsqu'un mur de soutènement est nécessaire pour la retenue des terres, la clôture pourra être constituée d'un muret d'une hauteur maximale de 0,20 m par rapport au niveau du terrain naturel le plus élevé. Ce muret pourra être surmonté d'un grillage souple, doublé ou non de végétaux.

Les clôtures de jardin en arrière de parcelle seront réalisées à l'aide d'un grillage torsadé intégré dans une haie vive et variée.

Dans tous les cas et sur toutes les limites, les clôtures constituées de panneaux rigides grillagés sont interdites. Toutes les clôtures constituées d'éléments conduisant à créer une occultation totale sont interdites et notamment les panneaux occultants, canisses, bâches, voile nylon, languettes insérées dans les grillages, haies artificielles

Les clôtures des équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront déroger, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

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.

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

Constructions existantes

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.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection stricte, aucun élément en saillie ne pourra être ajouté, supprimé ou modifié.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 aux documents graphiques du 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.

Constructions nouvelles

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.

Les percements devront respecter des proportions verticales pour la continuité avec le bâti existant. La plus grande simplicité pour les percements ou pour les menuiseries est recommandée.

TOITURES

Les couvertures des bâtiments de typologie « années 1930 / Art Déco » seront en tuiles de terre cuite, à relief géométrique.

Dans les autres cas, 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 couvertures seront en tuiles de terre cuite, à petit moule, de type plate, à recouvrement ou mécanique selon la pente et de teinte rouge à rouge nuancé ou dans un panachage de teintes choisies dans les ocres. La tuile écaille, si la pente de toit le permet, sera la tuile de référence. Pour les toitures à faible pente, les tuiles pourront être creuses de type canal, à recouvrement ou mécaniques.

Dans toutes les typologies, 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 1 m², 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).

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.

Les constructions nouvelles présenteront des toitures répondant à la typologie de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent.

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 aux documents graphiques du 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.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, 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 l'immeuble. Les petits bois seront collés sur les deux côtés du vitrage, la pose des petits bois en intercalaire est interdite

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.

OCCULTATIONS

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection stricte, les occultations seront conservées ou remplacées selon le modèle d'origine (aspect, formes...).

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection contrôlée,. 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.

Les occultations des bâtiments repérés aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection stricte ou contrôlée, devront être réalisées dans le respect du modèle appartenant à la typologie architecturale de l'immeuble. Néanmoins, des volets roulants pourront se substituer aux volets métalliques repliables en tableau à condition qu'ils soient d'une couleur en harmonie avec la façade, 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.

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

FAÇADES

Les façades seront composées selon des rythmes aptes à restituer le découpage parcellaire de référence du hameau.

Constructions existantes

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 ou sous les débords de toiture 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.

Constructions nouvelles

Les nouvelles constructions de par leur expression architecturale, leur gabarit, les matériaux utilisés viendront enrichir le patrimoine ancien du hameau et devront participer pleinement à son identité.

Les percements devront respecter des proportions verticales pour la continuité avec le bâti existant. La plus grande simplicité pour les percements ou pour les menuiseries est recommandée.

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 et les lucarnes 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.

La tuile creuse de type canal à courant et couvrant, et la tuile écaille à recouvrement sont les tuiles de référence avec des teintes rouges à ocre. Les couvertures pourront également être en tuiles de terre cuite de type canal ou écaille, à recouvrement ou à emboîtement ou mécaniques, 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.

Les toitures plates non accessibles des immeubles situés entre le lac et le boulevard de la Corniche, la place Jean Moulin, la place de l'Hôtel de Ville, le square Eberbarch, le Belvédère, l'avenue du Léman, l'avenue des Duces de Savoie, ou visibles depuis la place de Crête, seront végétalisées et les ouvrages techniques devront être masqués.

MENUISERIES ET OCCULTATIONS

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, 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 l'immeuble. Les petits bois seront collés sur les deux côtés du vitrage, la pose des petits bois en intercalaire est interdite

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.

Les occultations des bâtiments repérés aux documents graphiques du règlement 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 de référence du hameau.

Constructions existantes

Le caractère régulier ou irrégulier des travées devra être repris dans la composition des façades.

Les nouveaux 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 ou sous les débords de toiture 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.

Constructions nouvelles

Les nouvelles constructions de par leur expression architecturale, leur gabarit, les matériaux utilisés viendront enrichir le patrimoine ancien du hameau et devront participer pleinement à son identité.

Les percements devront respecter des proportions verticales pour la continuité avec le bâti existant. La plus grande simplicité pour les percements ou pour les menuiseries est recommandée.

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 reposant sur les excroissances extérieures du dernier niveau (ou matériau similaire d'aspect).

Les accidents de toiture et les lucarnes 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, à recouvrement ou à emboîtement, d'aspect plat et à petit moule, de teinte rouge à rouge nuancé. Pour les toits à forte pente, couverts par de la tuile plate écaille, leur remplacement se fera à l'identique.

MENUISERIES ET OCCULTATIONS

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, 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 l'immeuble. Les petits bois seront collés sur les deux côtés du vitrage, la pose des petits bois en intercalaire est interdite

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.

Les occultations des bâtiments repérés aux documents graphiques du règlement 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

MESURES PARTICULIERES AU CENTRE ANCIEN ET A RIVES

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.111-22 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.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

Pour les projets d'un seul logement, il est exigé :

- 2 places par logement,
- et au-delà de 100 m² de surface de plancher, une place supplémentaire par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. Au-delà de trois places, la moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte.

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.111-22 du code de l'urbanisme. La moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte ; dans ce dernier cas, les places seront regroupées dans la même construction. Pour les opérations de plus de 60 logements, 75% au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte ; dans ce dernier cas, les places seront regroupées dans la même construction.

Pour les constructions existantes, en cas de création de logement(s) sans création de surface de plancher, il sera exigé, en plus des stationnements existants sur le terrain d'assiette, la réalisation d'une place par logement créé, sauf si la construction est déjà conforme à la règle d'une place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher ou à la règle relative aux projets d'un seul logement le cas échéant.

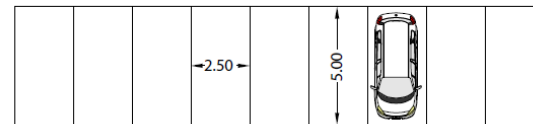
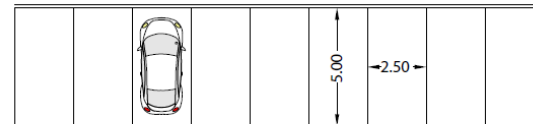
Il ne sera pas exigé de places supplémentaires en cas d'agrandissement de logements existants lorsque les agrandissements cumulés sur une période de 10 ans n'excèdent pas

40 m² de surface de plancher (au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme) ou d'emprise créés.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Les dimensions minimales à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont :

- pour les stationnements perpendiculaires à leur voie de desserte ou en épi, une largeur de 2,50 m mesurée perpendiculairement à l'axe de la place et une longueur de 5 m (voir schémas ci-après) ;

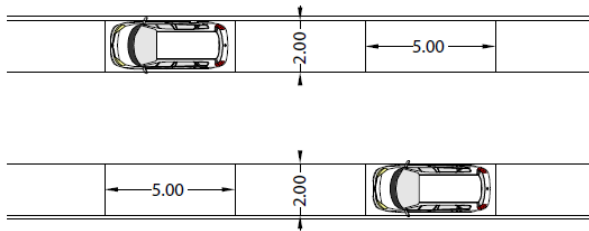


Stationnements perpendiculaires



Stationnements en épis

- pour les stationnements longitudinaux, une largeur de 2 m et une longueur de 5 m (voir schéma ci-après).



Stationnements longitudinaux

Les caractéristiques des zones de dégagement seront adaptées et proportionnées au nombre et au type de places de stationnement desservies.

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 places de stationnement existantes non-conformes aux dispositions des articles 3 et 12 de la présente zone ne sont pas comptabilisées au titre des places dues.

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 ;

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

Les espaces libres n'incluent pas les surfaces occupées par des constructions, les aires de stockage ou de collecte des déchets, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain surplombées par une construction, 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 éventuelles marges de recul des bâtiments feront l'objet d'un traitement paysager. La conservation des arbres de haute tige existants dans la marge de recul des bâtiments par rapport à la voie et aux emprises publiques, et structurant le paysage, devra être privilégiée.

Les éventuelles marges de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques seront traitées en espaces verts hormis pour les voiries, cheminements, accès, terrasses et éléments techniques intégrés à une construction dans les conditions de l'article 11 de la présente zone.

Des arbres devront être plantés sur les aires de stationnement à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement et les voies dédiées aux véhicules situées en limite devront être dissimulées par une haie d'une hauteur minimale de 1,00 m sur une épaisseur minimale de 1,50 m, sauf si cette dissimulation est assurée par un mur de clôture d'une hauteur au moins équivalente.

Pour les arbres, les alignements d'arbres ou les haies repérés aux documents graphiques ou préservés dans le projet, les constructions (sous-sols compris), hormis les clôtures et les travaux publics, devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport au houppier de l'arbre.

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

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, le point haut de la fosse devant correspondre au niveau du terrain fini.

Il sera privilégié le maintien des arbres existants plutôt que leur remplacement.

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 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...).

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

Les espaces de jardin liés aux bâtiments de protection stricte ainsi que les jardins repérés aux documents graphiques du 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 non bâtis et contenues dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront scrupuleusement respectées.

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 aux documents graphiques du 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.111-22 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 d'activités » doit être majoritairement affecté à des activités commerciales ou artisanales ou de bureaux 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 par rapport au niveau de la rue. Le même principe sera privilégié le long des axes structurants et dans les pôles secondaires.
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 aux documents graphiques du 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 aux documents graphiques du 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.

CIRCULATIONS INTERNES AUX OPERATIONS

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

Les voies internes et les espaces de circulation internes doivent avoir 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 et ne pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique.

Si une voie de circulation interne à sens alterné se situe en continuité de l'accès, elle devra comporter une aire de croisement d'une longueur minimale de 7 mètres.

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 leur fonctionnalité et la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité et cette fonctionnalité s'apprécient 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 5 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.

L'accès devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

La distinction des accès et des cheminements piétons, des accès et des circulations internes dédiés aux véhicules, sera privilégiée.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant. Une tolérance pourra être admise pour les constructions existantes et dans la limite de trois places de stationnement. Dans ce cas, toutes dispositions devront être prises pour que les véhicules débouchent en marche avant sur la voie ouverte à la circulation publique. Cette tolérance ne sera admise que sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

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 ou l'examen au cas par cas de la possibilité d'infiltrer en fonction de la nature des activités exercées.

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.

Les eaux de drainage ne doivent pas être raccordées sur le réseau d'assainissement, qu'il soit séparatif ou unitaire.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain. 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 et emprises publiques, hormis la voie de contournement routier et la voie ferrée.

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 SECTEUR UBG

Les bâtiments situés le long de la voie ferrée au nord devront présenter une implantation en peigne selon un rythme perpendiculaire à la voie ferrée et poursuivre la forme urbaine amorcée au nord de la voie ferrée, conformément à l'OAP Gare.

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.

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 ou de front bâti édifié à l'alignement. L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration et, le cas échéant, de sa compatibilité avec un emplacement réservé.

Une tolérance pourra être admise pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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 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 librement, 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 SECTEUR UBG

Les bâtiments situés le long de la voie ferrée au nord devront présenter une implantation en peigne selon un rythme perpendiculaire à la voie ferrée et poursuivre la forme urbaine amorcée au nord de la voie ferrée, conformément à l'OAP Gare.

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.

L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes ainsi que pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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.

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.

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 épandage 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 long du boulevard Georges Andrier, de la rue du Chablais et du square Dent d'Oche, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser de plus de trois mètres celle de toute construction limitrophe comparable dans la limite de 21 m. En l'absence de construction limitrophe comparable à la construction projetée, la hauteur des constructions est limitée à 21 m. Dans tous les cas, le dernier niveau devra être traité en attique en retrait minimal de 2 m par rapport à la façade de l'étage inférieur ou en combles de façon à être peu visible depuis l'espace public.

La hauteur des constructions sera déterminée également au regard de la qualité de l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

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 sur le plan des cônes de vue.

DANS LE QUARTIER DE LA GARE

Dans le secteur situé entre le chemin de Ronde et les voies ferrées, la hauteur des constructions devra permettre de préserver les principes de vues identifiées à l'orientation d'aménagement et de programmation de ce quartier.

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 mises en valeur notamment par le rythme entre les pleins et les vides, les dimensions, formes et positions des percements.

Les rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement qualitatif valorisant le rapport à la rue.

Les toitures plates non accessibles des immeubles situés entre le lac et le boulevard de la Corniche, la place Jean Moulin, la place de l'Hôtel de Ville, le square Eberbarch, le Belvédère, l'avenue du Léman, l'avenue des Ducs de Savoie, ou visibles depuis la place de Crête, seront végétalisées et les ouvrages techniques devront être masqués.

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

Les travaux de réhabilitation d'un bâtiment devront permettre de conserver ou de recréer sa cohérence globale. La fermeture de balcons ou de loggias qui altère la composition des façades et des volumes est interdite, sauf si elle s'inscrit dans un projet global et respecte le style architectural et la typologie de l'immeuble.

Sauf en cas de projet de remaniement global d'un bâtiment, les travaux devront permettre de conserver sa typologie architecturale d'origine, 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. Le changement de menuiseries devra 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 architecturale d'origine de l'immeuble.

Les caissons d'enroulement des volets roulants devront être intégrés au gros œuvre ou dans le tableau de la baie. Il conviendra d'harmoniser les teintes du caisson, des rails et du volet avec les teintes de façades.

*DEVANTURES COMMERCIALES**Constructions existantes et nouvelles*

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. Pour les commerces existants disposant d'une grille ou d'un rideau métallique dont le coffret d'enroulement présente une saillie en façade, ce coffret devra être supprimé ou déplacé à l'intérieur du gros œuvre à l'occasion des premiers travaux réalisés sur la façade. En cas d'impossibilité technique démontrée, ce coffret pourra être positionné à l'intérieur du tableau de la baie.

Les stores-bannes seront situés au minimum à 2,50 m au-dessus du niveau du sol sans toutefois être situés au-dessus du plancher du premier. Pour les stores-bannes en surplomb du domaine public, la profondeur du store est limitée à la couverture de la surface du domaine public dont l'occupation temporaire est autorisée. La longueur du store est limitée à la largeur de la devanture et ne devra pas couvrir les portes d'entrées d'immeuble ni les devantures voisines.

Constructions existantes

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.

Les éléments de modénature de la façade qui auraient été dissimulés derrière un plaquage de devanture (enseigne, caisson d'enroulement, devanture...) devront être restitués et laissés apparents à l'occasion des premiers travaux réalisés sur la façade.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les postes de transformation et distribution d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent présenter un traitement architectural qui permette une bonne intégration dans leur environnement proche.

Lorsque ces postes sont liés à une opération de construction neuve :

- le long des axes structurants, ils seront incorporés dans le bâti principal ou positionnés de façon à être non visibles depuis ces axes ;

- dans les autres cas, ils seront incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci et/ou à l'opération.

En cas de réhabilitation d'une ou de plusieurs constructions nécessitant l'ajout ou la modification d'un poste, celui-ci sera inclus ou accolé aux volumes bâtis ou situé derrière les murs de clôture. Lorsqu'il sera accolé à une construction, il devra être traité en cohérence avec la construction à laquelle il est associé.

Dans les constructions neuves, hormis pour les maisons individuelles, les locaux de stockage des ordures ménagères devront préférentiellement être intégrés au bâti principal. Sinon, ils devront être intégrés à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.

Dans les constructions existantes, les locaux de stockage des ordures ménagères existants devront être conservés ou restitués dans le bâti principal.

Dans les constructions existantes, en cas de changement de destination ou de création de logements, lorsque les locaux de stockage correspondants n'existent pas, ces locaux nouveaux devront être intégrés dans la construction principale ou à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.

Les aires de collecte des ordures ménagères devront soit être intégrées dans une construction couverte ou non qui devra faire l'objet d'un traitement paysager complémentaire, soit faire l'objet d'un traitement paysager à part entière de façon à ce que les conteneurs ne soient pas perceptibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, hormis dans le cas des dispositifs enterrés.

Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés aux volumes bâtis ou aux constructions.

Les parties sommitales des bâtiments devront être traitées de façon qualitative (équipements de sécurité -lignes de vie, garde-corps amovibles ou rabattables-, systèmes de ventilation et de climatisation, édicules techniques, panneaux solaires, etc.).

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 ou par des éléments en serrurerie ou menuisés 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.

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 m.

- Le long des voies, 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 ;
 - Soit d'une serrurerie métallique composée d'un barreaudage vertical.

Ces hauteurs et ces caractéristiques pourront néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par la topographie ou par l'intérêt d'assurer la continuité d'une clôture existante environnante de qualité ou pour assurer une cohérence avec la construction principale.

Les portails devront être traités en cohérence avec la clôture dans laquelle ils s'insèrent.

Toutes les clôtures constituées d'éléments conduisant à créer une occultation totale sont interdites et notamment les panneaux occultants, canisses, bâches, voilage nylon, languettes insérées dans les grillages, haies artificielles

- Sur les autres limites, les clôtures devront être traitées en cohérence avec leur environnement. Les clôtures pourront être doublées d'une haie.

Les clôtures des équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront déroger, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

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 en limite sur rue ou séparative ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère et uniquement pour permettre de maintenir l'altitude du terrain naturel.

Le terrain naturel s'entend du terrain 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.

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 réalisé.

Le remplacement des garde-corps devra se faire dans le respect du maintien de l'effet souhaité à l'origine : garde-corps en serrurerie, en béton avec lisses en bois de teinte brun foncé ou lisse métallique et serrurerie, garde-corps en verre et lisse métallique ou en lattes horizontales de bois de teinte brun foncé, maintien de l'aspect et de la forme ainsi que du contraste des teintes pour ne pas perturber la composition générale de la 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 dans la limite de 1,50 m² de superficie unitaire, 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).

Pour les couvertures des toits, la tuile de référence sera la tuile de terre cuite et de teinte rouge à rouge nuancé ou brune.

La fermeture des terrasses en toiture est interdite.

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 repérés aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection contrôlée édifiés en béton, recouverts ou non d'un enduit ciment d'aspect lisse, une peinture minérale devra être appliquée. Les teintes d'origine devront être renouvelées pour conserver l'unité de l'ensemble remarquable. En cas de reprise des façades par des matériaux d'isolation par l'extérieur, les joints creux marquant les niveaux de planchers et toutes les modénatures 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 aux documents graphiques du 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 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 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 et proportions. Les nouveaux percements ou les obturations qui viendraient perturber la grille de percement de la façade sont interdits. Les nouvelles menuiseries, seront de teinte brun foncé et de préférence en bois ou en métal peint. Les menuiseries existantes qui auraient été peintes dans une autre couleur devront retrouver leur teinte d'origine 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 dans l'ensemble (volets roulants, volets repliables en tableau, stores extérieurs à lamelles, stores extérieurs en toile). En cas de remplacement des occultations par des volets roulants, le coffre d'enroulement, s'il ne peut être placé à l'intérieur de la construction, sera placé dans le tableau de la baie, sans saillie par rapport au nu de façade. Dans le cas où le volet d'origine est un volet roulant, son remplacement s'effectuera avec le coffre d'enroulement situé à l'intérieur du gros œuvre.

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 bâtiments repérés aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection stricte ou contrôlée, la fermeture de balcons ou de loggias est interdite hormis le cas des stores toilés.

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

DEVANTURES COMMERCIALES

Les percements du rez-de-chaussée devront être conservés ou restitués dans leurs dispositions d'origine. Les menuiseries seront de teinte brun foncé de préférence en bois ou en métal. Le découpage des ouvrants devra conserver le bandeau horizontal en partie supérieure (imposte). Le recouvrement par plaquage des parties maçonnées ou vitrées et interdit.

Les stores bannes devront être positionnés sous la partie en encorbellement.

Les coffrets d'enroulement des grilles ou rideaux métalliques devra être positionné à l'intérieur du gros œuvre.

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 aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection contrôlée, les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles 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. Pour les rez-de-chaussée, les sorties de ventilations, climatiseurs et chauffages réversibles pourront être disposées en façade de préférence dans la partie haute du percement. Dans le cas particulier des façades composées de loggias, ces éléments devront être situés en fond de loggia pour être le moins visible depuis l'espace public. 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 aux documents graphiques du 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...). Ces dispositifs ne sont pas admis notamment à l'intérieur des loggias ni des balcons.

ABORDS

Les abords des bâtiments repérés aux documents graphiques du 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.

Les espaces ouverts à la circulation piétonne publique ne seront pas clos. Toutefois, les espaces destinés aux loisirs des enfants pourront être délimités par une clôture dont les caractéristiques s'adapteront à son usage et au caractère des lieux.

BATIMENTS REPERES (HORS SECTEUR UBR)

FAÇADES

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 restitués, maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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. 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 aux documents graphiques du 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 entièrement 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 faîtage, 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 (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

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 aux documents graphiques du 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 aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, 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 aux documents graphiques du règlement 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 d'une couleur en harmonie avec la façade, 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 aux documents graphiques du 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...).

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.

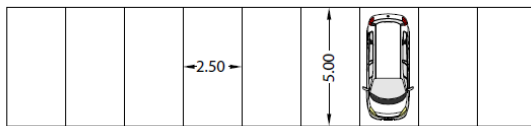
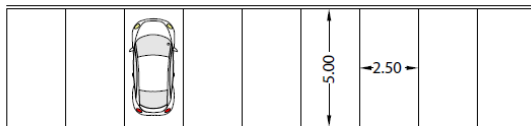
Article UB 12 : Stationnement

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

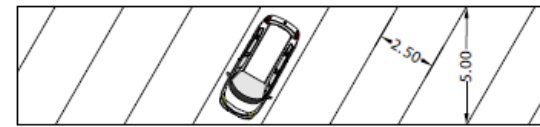
Dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'opération devra prévoir un nombre de places correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont :

- pour les stationnements perpendiculaires à leur voie de desserte ou en épi, une largeur de 2,50 m mesurée perpendiculairement à l'axe de la place et une longueur de 5 m (voir schémas ci-après) ;

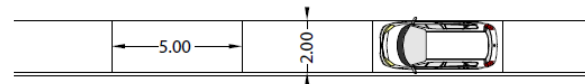
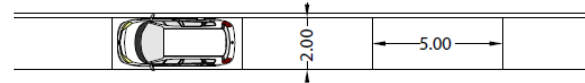


Stationnements perpendiculaires



Stationnements en épis

- pour les stationnements longitudinaux, une largeur de 2 m et une longueur de 5 m (voir schéma ci-après).



Stationnements longitudinaux

Les caractéristiques des zones de dégagement seront adaptées et proportionnées au nombre et au type de places de stationnement desservies.

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 places de stationnement existantes non-conformes aux dispositions des articles 3 et 12 de la présente zone ne sont pas comptabilisées au titre des places dues.

Les places de stationnement sont interdites dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, hormis pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, à la dépose-minute ou aux livraisons, dans la limite des besoins à démontrer de l'opération et à proximité immédiate des entrées correspondantes. Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront y déroger si leurs exigences fonctionnelles le justifient. Les constructions existantes pourront y déroger en cas d'impossibilité de positionner les aires de stationnement différemment.

Les aires de stationnement à l'air libre ne devront pas représenter plus de la moitié des espaces non bâtis ou du traitement de la partie sommitale d'une construction.

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 la plantation d'une haie.

Lorsqu'il existe une impossibilité technique à démontrer et qu'ainsi 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.

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.

75% au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

Pour les projets d'un seul logement, il est exigé :

- 2 places par logement,
- et au-delà de 100 m² de surface de plancher, une place supplémentaire par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. Au-delà de trois places, la moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte.

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.111-22 du code de l'urbanisme. 75% au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte ; dans ce dernier cas, les places seront regroupées dans la même construction.

Pour les constructions existantes, en cas de création de logement(s) sans création de surface de plancher, il sera exigé, en plus des stationnements existants sur le terrain d'assiette, la réalisation d'une place par logement créé, sauf si la construction est déjà conforme à la règle d'une place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher ou à la règle relative aux projets d'un seul logement le cas échéant.

Il ne sera pas exigé de places supplémentaires en cas d'agrandissement de logements existants lorsque les agrandissements cumulés sur une période de 10 ans n'excèdent pas 40 m² de surface de plancher (au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme) ou d'emprise créés.

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

Les espaces libres n'incluent pas les surfaces occupées par des constructions, les aires de stockage ou de collecte des déchets, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain surplombées par une construction, 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 éventuelles marges de recul des bâtiments feront l'objet d'un traitement paysager. La conservation des arbres de haute tige existants dans la marge de recul des bâtiments par rapport à la voie et aux emprises publiques, et structurant le paysage, devra être privilégiée.

Les éventuelles marges de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques seront traitées en espaces verts hormis pour les voiries, cheminements, accès, terrasses et éléments techniques intégrés à une construction dans les conditions de l'article 11 de la présente zone. Les places de stationnement ne sont autorisées dans cette marge de recul que dans les conditions de l'article 12 de la présente zone.

Des arbres devront être plantés sur les aires de stationnement à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement et les voies dédiées aux véhicules situées en limite devront être dissimulées par une haie d'une hauteur minimale de 1,00 m sur une épaisseur minimale de 1,50 m, sauf si cette dissimulation est assurée par un mur de clôture d'une hauteur au moins équivalente.

La moitié au moins des espaces non bâtis ou de la toiture plate d'une construction de deux niveaux au-dessus du terrain fini devra être traitée en espace libre.

En dehors de tout projet de construction, les espaces libres existants 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.

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, le point haut de la fosse devant correspondre au niveau du terrain fini.

Il sera privilégié le maintien des arbres existants plutôt que leur remplacement.

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.

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

Pour les arbres, les alignements d'arbres ou les haies repérés aux documents graphiques ou préservés dans le projet, les constructions (sous-sols compris), hormis les clôtures et les travaux publics, devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport au houppier de l'arbre.

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

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 aux documents graphiques du 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.111-22 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 de bureaux 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 par rapport au niveau de la rue. Le même principe sera privilégié le long des axes structurants et dans les pôles secondaires.
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 les secteurs de sensibilité hydrogéologique des aquifères, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine. Dès lors, les fondations doivent impérativement être effectuées au-dessus des plus hautes eaux de la nappe pour éviter le risque classique de pollution. Afin de garantir, le cas échéant, que le sous-sol projeté n'impacte pas la nappe d'eau, le constructeur devra réaliser une étude de sol permettant de vérifier que tous les travaux, y compris les fondations, seront effectués au-dessus des plus hautes eaux de la nappe. Les eaux de drainage ne devront pas être raccordées sur les collecteurs publics. Toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires ...).
9. Les démolitions de bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 aux documents graphiques du 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.

CIRCULATIONS INTERNES AUX OPERATIONS

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

Les voies internes et les espaces de circulation internes doivent avoir 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 et ne pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique.

Si une voie de circulation interne à sens alterné se situe en continuité de l'accès, elle devra comporter une aire de croisement d'une longueur minimale de 7 mètres.

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 leur fonctionnalité et la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité et cette fonctionnalité s'apprécient 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 5 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.

L'accès devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

La distinction des accès et des cheminements piétons, des accès et des circulations internes dédiés aux véhicules, sera privilégiée.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant. Une tolérance pourra être admise pour les constructions existantes et dans la limite de trois places de stationnement. Dans ce cas, toutes dispositions devront être prises pour que les véhicules débouchent en marche avant sur la voie ouverte à la circulation publique. Cette tolérance ne sera admise que sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

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 ou l'examen au cas par cas de la possibilité d'infiltrer en fonction de la nature des activités exercées.

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.

Les eaux de drainage ne doivent pas être raccordées sur le réseau d'assainissement, qu'il soit séparatif ou unitaire.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain. 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 et emprises publiques, hormis la voie de contournement routier et la voie ferrée.

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. Cette règle s'applique à la moitié au moins du linéaire de ces façades. Le maximum de 8 m ne s'applique pas aux constructions annexes, hormis celles destinées au stationnement des véhicules. Lorsque les bâtiments sont riverains de plusieurs voies, cette règle pourra être appréciée au cas par cas uniquement pour les voies secondaires. Dans le cas d'un front bâti ou d'un alignement identifié au plan de zonage ou dans une OAP, les constructions devront être implantées de façon à renforcer l'alignement bâti existant s'il est compatible avec un emplacement réservé. Dans le cas d'un front bâti ou d'un alignement existant, les constructions pourront être implantées de façon à renforcer l'alignement bâti existant. Dans tous les cas, les débords ne sont pas pris en compte dans les reculs.

Une tolérance pourra être admise pour cette implantation si elle permet de conserver des arbres de haute-tige sur la parcelle. En ce cas, toute disparition de l'arbre qui a justifié cette adaptation devra faire l'objet d'un remplacement par un sujet de dimensions comparables.

Les bâtiments devront présenter un recul minimal de 4 m par rapport aux autres emprises publiques.

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 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 ou de front bâti édifié à l'alignement. L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration et, le cas échéant, de sa compatibilité avec un emplacement réservé.

Une tolérance pourra être admise pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter librement, 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 (tous débords compris) 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 par rapport au point bas de référence visé à l'article UC10.

Aucun recul ne sera imposé si le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite séparative sur la propriété voisine. Le nouveau bâtiment ne devra pas dépasser le bâtiment auquel il s'adosse ni en hauteur ni en profondeur, sauf pour l'application de l'article UC6, et devra assurer un raccordement cohérent des volumes.

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

L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes ainsi que pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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.

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.

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 enterrées par rapport au terrain naturel, non couvertes, et leur margelle, ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol. Les autres piscines couvertes ou non, 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 ainsi que pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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.

La hauteur des constructions sera déterminée également au regard de la qualité de l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

A l'intérieur de la marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, les constructions sont admises si leur hauteur ne dépasse pas 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.

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

autorisés. L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes à cette règle pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration.

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 sur le plan des cônes de vue.

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 mises en valeur notamment par le rythme entre les pleins et les vides, les dimensions, formes et positions des percements.

Les rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement qualitatif valorisant le rapport à la rue.

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

Les travaux de réhabilitation d'un bâtiment devront permettre de conserver ou de recréer sa cohérence globale. La fermeture de balcons ou de loggias qui altère la composition des façades et des volumes est interdite, sauf si elle s'inscrit dans un projet global et respecte le style architectural et la typologie de l'immeuble.

Sauf en cas de projet de remaniement global d'un bâtiment, les travaux devront permettre de conserver sa typologie architecturale d'origine, 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. Le changement de menuiseries devra 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 architecturale d'origine de l'immeuble.

Les caissons d'enroulement des volets roulants devront être intégrés au gros œuvre ou dans le tableau de la baie. Il conviendra d'harmoniser les teintes du caisson, des rails et du volet avec les teintes de façades.

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.

Pour les constructions existantes, 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.

Pour les commerces existants disposant d'une grille ou d'un rideau métallique dont le coffret d'enroulement présente une saillie en façade, ce coffret devra être supprimé ou déplacé à l'intérieur du gros œuvre à l'occasion des premiers travaux réalisés sur la façade. En cas d'impossibilité technique démontrée, ce coffret pourra être positionné à l'intérieur du tableau de la baie.

Pour les constructions neuves, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

La longueur des stores-bannes est limitée à la largeur de la devanture et ne devra pas couvrir les portes d'entrées d'immeuble ni les devantures voisines.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les postes de transformation et distribution d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent présenter un traitement architectural qui permette une bonne intégration dans leur environnement proche.

Lorsque ces postes sont liés à une opération de construction neuve :

- le long des axes structurants, ils seront incorporés dans le bâti principal ou positionnés de façon à être non visibles depuis ces axes ;
- dans les autres cas, ils seront incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci et/ou à l'opération.

En cas de réhabilitation d'une ou de plusieurs constructions nécessitant l'ajout ou la modification d'un poste, celui-ci sera inclus ou accolé aux volumes bâtis ou situé derrière les murs de clôture. Lorsqu'il sera accolé à une construction, il devra être traité en cohérence avec la construction à laquelle il est associé.

Dans les constructions neuves, hormis pour les maisons individuelles, les locaux de stockage des ordures ménagères devront préférentiellement être intégrés au bâti principal. Sinon, ils devront être intégrés à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.

Dans les constructions existantes, les locaux de stockage des ordures ménagères existants devront être conservés ou restitués dans le bâti principal.

Dans les constructions existantes, en cas de changement de destination ou de création de logements, lorsque les locaux de stockage correspondants n'existent pas, ces locaux nouveaux devront être intégrés dans la construction principale ou à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.

Les aires de collecte des ordures ménagères devront soit être intégrées dans une construction couverte ou non qui devra faire l'objet d'un traitement paysager complémentaire, soit faire l'objet d'un traitement paysager à part entière de façon à ce que les conteneurs ne soient pas perceptibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, hormis dans le cas des dispositifs enterrés.

Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés aux volumes bâtis ou aux constructions.

Les parties sommitales des bâtiments devront être traitées de façon qualitative (équipements de sécurité -lignes de vie, garde-corps amovibles ou rabattables-, systèmes de ventilation et de climatisation, édicules techniques, panneaux solaires, etc.).

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 ou par des éléments en serrurerie ou menuisés 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.

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 m.

- Le long des voies, les clôtures seront constituées :
 - Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,50 m ;

- Soit d'un mur bahut surmonté d'éléments ajourés dans une proportion de 50% minimum, le mur ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale, les grillages rigides en partie haute sont interdits ;
- Soit d'éléments toute hauteur ajourés dans une proportion de jour de 50% minimum ;
- Soit de clôtures constituées de treillis soudé ou de grillage simple torsion limitées à une hauteur de 1,20 mètres et obligatoirement doublées d'une haie sur toute leur hauteur.

Ces hauteurs et ces caractéristiques pourront néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par la topographie ou par l'intérêt d'assurer la continuité d'une clôture existante environnante de qualité ou pour assurer une cohérence avec la construction principale.

Les portails devront être traités en cohérence avec la clôture dans laquelle ils s'insèrent.

Toutes les clôtures constituées d'éléments conduisant à créer une occultation totale sont interdits et notamment les panneaux occultants, canisses, bâches, voilage nylon, languettes insérées dans les grillages, haies artificielles

- Sur les autres limites, les clôtures devront être traitées en cohérence avec leur environnement. Les clôtures pourront être doublées d'une haie.

Les clôtures des équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront déroger, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

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 en limite sur rue ou séparative ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère et uniquement pour permettre de maintenir l'altitude du terrain naturel.

Le terrain naturel s'entend du terrain 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.

BATIMENTS REPERES

FAÇADES

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 restitués, maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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. 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 aux documents graphiques du 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 entièrement 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 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

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 aux documents graphiques du 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 aux documents graphiques du 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 aux documents graphiques du règlement 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 d'une couleur en harmonie avec la façade, 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 aux documents graphiques du 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...).

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 :

- 2 places par logement,
- et au-delà de 100 m² de surface de plancher, une place supplémentaire par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. Au-delà de trois places, la moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte.

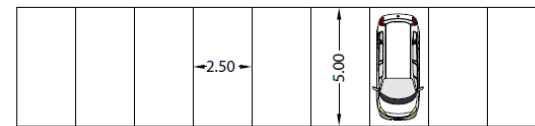
Dans les autres cas, le constructeur devra réaliser au minimum une place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. La moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte ; dans ce dernier cas, les places seront regroupées dans la même construction. Pour les opérations de plus de 60 logements, 75% au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte ; dans ce dernier cas, les places seront regroupées dans la même construction.

Pour les constructions existantes, en cas de création de logement(s) sans création de surface de plancher, il sera exigé, en plus des stationnements existants sur le terrain d'assiette, la réalisation d'une place par logement créé, sauf si la construction est déjà conforme à la règle d'une place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher ou à la règle relative aux projets d'un seul logement le cas échéant.

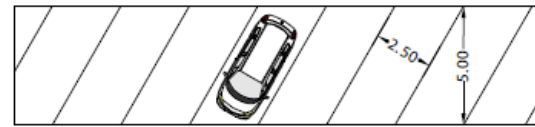
Il ne sera pas exigé de places supplémentaires en cas d'agrandissement de logements existants lorsque les agrandissements cumulés sur une période de 10 ans n'excèdent pas 40 m² de surface de plancher (au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme) ou d'emprise créés.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont :

- pour les stationnements perpendiculaires à leur voie de desserte ou en épi, une largeur de 2,50 m mesurée perpendiculairement à l'axe de la place et une longueur de 5 m (voir schémas ci-après) ;

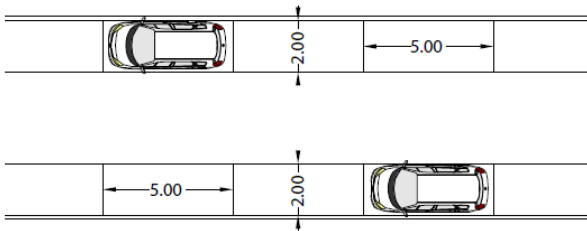


Stationnements perpendiculaires



Stationnements en épis

- pour les stationnements longitudinaux, une largeur de 2 m et une longueur de 5 m (voir schéma ci-après).



Stationnements longitudinaux

Les caractéristiques des zones de dégagement seront adaptées et proportionnées au nombre et au type de places de stationnement desservies.

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 places de stationnement existantes non-conformes aux dispositions des articles 3 et 12 de la présente zone ne sont pas comptabilisées au titre des places dues.

Les places de stationnement sont interdites dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, hormis pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, à la dépose-minute ou aux livraisons, dans la limite des besoins à démontrer de l'opération et à proximité immédiate des entrées correspondantes. Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront y déroger si leurs exigences fonctionnelles le justifient. Les constructions existantes pourront y déroger en cas d'impossibilité de positionner les aires de stationnement différemment.

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 la plantation d'une haie.

Lorsqu'il existe une impossibilité technique à démontrer et qu'ainsi 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.

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 stockage ou de collecte des déchets, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain surplombées par une construction, 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 et terrasses de plain-pied non imperméabilisés.

L'îlot délimité par l'avenue du Clos Banderet, le chemin Vieux et la rue du Commerce sera percé par un espace vert traversant ouvert à la circulation publique piétonne, non comptabilisés dans ces 30% d'espaces libres.

Les marges de recul des bâtiments feront l'objet d'un traitement paysager. La conservation des arbres de haute tige existants dans la marge de recul des bâtiments par rapport à la voie et aux emprises publiques, et structurant le paysage, devra être privilégiée.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques seront traitées en espaces verts hormis pour les voiries, cheminements, accès, terrasses et éléments techniques intégrés à une construction dans les conditions de l'article 11 de la présente zone. Les places de stationnement ne sont autorisées dans cette marge de recul que dans les conditions de l'article 12 de la présente zone.

Des arbres devront être plantés sur les aires de stationnement à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement et les voies dédiées aux véhicules situées en limite devront être dissimulées par une haie d'une hauteur minimale de 1,00 m sur une épaisseur minimale de 1,50 m, sauf si cette dissimulation est assurée par un mur de clôture d'une hauteur au moins équivalente.

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 par tranche commencée de 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, le point haut de la fosse devant correspondre au niveau du terrain fini.

Il sera privilégié le maintien des arbres existants plutôt que leur remplacement.

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.

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

Pour les arbres, les alignements d'arbres ou les haies repérés aux documents graphiques ou préservés dans le projet, les constructions (sous-sols compris), hormis les clôtures et les travaux publics, devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport au houppier de l'arbre.

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 ou sur l'espace public, 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 aux documents graphiques du 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.111-22 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 de bureaux 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 par rapport au niveau de la rue. Le même principe sera privilégié le long des axes structurants et dans les pôles secondaires.
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 les secteurs de sensibilité hydrogéologique des aquifères, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine. Dès lors, les fondations doivent impérativement être effectuées au-dessus des plus hautes eaux de la nappe pour éviter le risque classique de pollution. Afin de garantir, le cas échéant, que le sous-sol projeté n'impacte pas la nappe d'eau, le constructeur devra réaliser une étude de sol permettant de vérifier que tous les travaux, y compris les fondations, seront effectués au-dessus des plus hautes eaux de la nappe. Les eaux de drainage ne devront pas être raccordées sur les collecteurs publics. Toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires ...).
9. Les démolitions de bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 aux documents graphiques du 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.

CIRCULATIONS INTERNES AUX OPERATIONS

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

Les voies internes et les espaces de circulation internes doivent avoir 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 et ne pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique.

Si une voie de circulation interne à sens alterné se situe en continuité de l'accès, elle devra comporter une aire de croisement d'une longueur minimale de 7 mètres.

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 leur fonctionnalité et la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité et cette fonctionnalité s'apprécient 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 5 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.

L'accès devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

La distinction des accès et des cheminements piétons, des accès et des circulations internes dédiés aux véhicules, sera privilégiée.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant. Une tolérance pourra être admise pour les constructions existantes et dans la limite de trois places de stationnement. Dans ce cas, toutes dispositions devront être prises pour que les véhicules débouchent en marche avant sur la voie ouverte à la circulation publique. Cette tolérance ne sera admise que sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

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 ou l'examen au cas par cas de la possibilité d'infiltrer en fonction de la nature des activités exercées.

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.

Les eaux de drainage ne doivent pas être raccordées sur le réseau d'assainissement, qu'il soit séparatif ou unitaire.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

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 et emprises publiques, hormis la voie de contournement routier et la voie ferrée.

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. Cette règle s'applique à la moitié au moins du linéaire de ces façades. Le maximum de 8 m ne s'applique pas aux constructions annexes, hormis celles destinées au stationnement des véhicules. Lorsque les bâtiments sont riverains de plusieurs voies, cette règle pourra être appréciée au cas par cas uniquement pour les voies secondaires. Dans le cas d'un front bâti ou d'un alignement identifié au plan de zonage ou dans une OAP, les constructions devront être implantées de façon à renforcer l'alignement bâti existant s'il est compatible avec un emplacement réservé. Dans le cas d'un front bâti ou d'un alignement existant, les constructions pourront être implantées de façon à renforcer l'alignement bâti existant. Dans tous les cas, les débords ne sont pas pris en compte dans les reculs.

Une tolérance pourra être admise pour cette implantation si elle permet de conserver des arbres de haute-tige sur la parcelle. En ce cas, toute disparition de l'arbre qui a justifié cette adaptation devra faire l'objet d'un remplacement par un sujet de dimensions comparables.

Les bâtiments devront présenter un recul minimal de 4 m par rapport aux autres emprises publiques.

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 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 ou de front bâti édifié à l'alignement. L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration et, le cas échéant, de sa compatibilité avec un emplacement réservé.

Une tolérance pourra être admise pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter librement, 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 (tous débords compris) 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 par rapport au point bas de référence visé à l'article UD10.

Aucun recul ne sera imposé si le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite séparative sur la propriété voisine. Le nouveau bâtiment ne devra pas dépasser le bâtiment auquel il s'adosse ni en hauteur ni en profondeur, sauf pour l'application de l'article UD6, et devra assurer un raccordement cohérent des volumes.

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

L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes ainsi que pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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.

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.

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 enterrées par rapport au terrain naturel, non couvertes, et leur margelle, ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol. Les autres piscines couvertes ou non, 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 ainsi que pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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

A l'intérieur de la marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, les constructions sont admises si leur hauteur ne dépasse pas 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 sur le plan des cônes de vue.

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.

La hauteur des constructions sera déterminée également au regard de la qualité de l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

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

La hauteur des constructions sera déterminée également au regard de la qualité de l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

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. L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes à cette règle pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration.

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 mises en valeur notamment par le rythme entre les pleins et les vides, les dimensions, formes et positions des percements.

Les rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement qualitatif valorisant le rapport à la rue.

Les toitures plates non accessibles des immeubles situés entre le lac et le boulevard de la Corniche, la place Jean Moulin, la place de l'Hôtel de Ville, le square Eberbarch, le Belvédère, l'avenue du Léman, l'avenue des Ducs de Savoie, ou visibles depuis la place de Crête, seront végétalisées et les ouvrages techniques devront être masqués.

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

Les travaux de réhabilitation d'un bâtiment devront permettre de conserver ou de recréer sa cohérence globale. La fermeture de balcons ou de loggias qui altère la composition des façades et des volumes est interdite, sauf si elle s'inscrit dans un projet global et respecte le style architectural et la typologie de l'immeuble.

Sauf en cas de projet de remaniement global d'un bâtiment, les travaux devront permettre de conserver sa typologie architecturale d'origine, 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. Le changement de menuiseries devra 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 architecturale d'origine de l'immeuble.

Les caissons d'enroulement des volets roulants devront être intégrés au gros œuvre dans le tableau de la baie. Il conviendra d'harmoniser les teintes du caisson, des rails et du volet avec les teintes de façades.

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.

Pour les commerces existants disposant d'une grille ou d'un rideau métallique dont le coffret d'enroulement présente une saillie en façade, ce coffret devra être supprimé ou déplacé à l'intérieur du gros œuvre à l'occasion des premiers travaux réalisés sur la façade. En cas d'impossibilité technique démontrée, ce coffret pourra être positionné à l'intérieur du tableau de la baie.

Pour les constructions neuves, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

La longueur des stores-bannes est limitée à la largeur de la devanture et ne devra pas couvrir les portes d'entrées d'immeuble ni les devantures voisines.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les postes de transformation et distribution d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent présenter un traitement architectural qui permette une bonne intégration dans leur environnement proche.

Lorsque ces postes sont liés à une opération de construction neuve :

- le long des axes structurants, ils seront incorporés dans le bâti principal ou positionnés de façon à être non visibles depuis ces axes ;
- dans les autres cas, ils seront incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci et/ou à l'opération.

En cas de réhabilitation d'une ou de plusieurs constructions nécessitant l'ajout ou la modification d'un poste, celui-ci sera inclus ou accolé aux volumes bâtis ou situé derrière les murs de clôture. Lorsqu'il sera accolé à une construction, il devra être traité en cohérence avec la construction à laquelle il est associé.

Dans les constructions neuves, hormis pour les maisons individuelles, les locaux de stockage des ordures ménagères devront préférentiellement être intégrés au bâti principal. Sinon, ils devront être intégrés à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.

Dans les constructions existantes, les locaux de stockage des ordures ménagères existants devront être conservés ou restitués dans le bâti principal.

Dans les constructions existantes, en cas de changement de destination ou de création de logements, lorsque les locaux de stockage correspondants n'existent pas, ces locaux nouveaux devront être intégrés dans la construction principale ou à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.

Les aires de collecte des ordures ménagères devront soit être intégrées dans une construction couverte ou non qui devra faire l'objet d'un traitement paysager complémentaire, soit faire l'objet d'un traitement paysager à part entière de façon à ce que les conteneurs ne soient pas perceptibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, hormis dans le cas des dispositifs enterrés.

Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés aux volumes bâtis ou aux constructions.

Les parties sommitales des bâtiments devront être traitées de façon qualitative (équipements de sécurité -lignes de vie, garde-corps amovibles ou rabattables-, systèmes de ventilation et de climatisation, édicules techniques, panneaux solaires, etc.).

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 ou par des éléments en serrurerie ou menuisés 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.

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 m.

- Le long des voies, les clôtures seront constituées :
 - Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
 - Soit d'un mur bahut surmonté d'éléments ajourés dans une proportion de 50% minimum, le mur ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale, les grillages rigides en partie haute sont interdits ;
 - Soit d'éléments toute hauteur ajourés dans une proportion de jour de 50% minimum ;

- Soit de clôtures constituées de treillis soudé ou de grillage simple torsion limitées à une hauteur de 1,20 mètres et obligatoirement doublées d'une haie sur toute leur hauteur.

Ces hauteurs et ces caractéristiques pourront néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par la topographie ou par l'intérêt d'assurer la continuité d'une clôture existante environnante de qualité ou pour assurer une cohérence avec la construction principale.

Les portails devront être traités en cohérence avec la clôture dans laquelle ils s'insèrent.

Toutes les clôtures constituées d'éléments conduisant à créer une occultation totale sont interdits et notamment les panneaux occultants, canisses, bâches, voile nylon, languettes insérées dans les grillages, haies artificielles

- Sur les autres limites, les clôtures devront être traitées en cohérence avec leur environnement. Les clôtures pourront être doublées d'une haie.

Les clôtures des équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront déroger, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

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 en limite sur rue ou séparative ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère et uniquement pour permettre de maintenir l'altitude du terrain naturel.

Le terrain naturel est le terrain 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.

BATIMENTS REPERES

FAÇADES

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 restitués, maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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. 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 aux documents graphiques du 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 entièrement 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...) 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 aux documents graphiques du 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 aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, 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 aux documents graphiques du règlement 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 d'une couleur en harmonie avec la façade, 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 aux documents graphiques du 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 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...).

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 :

- 2 places par logement,
- et au-delà de 100 m² de surface de plancher, une place supplémentaire par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. Au-delà de trois places, la moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte.

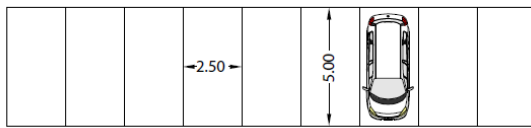
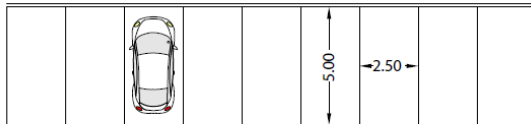
Dans les autres cas, le constructeur devra réaliser au minimum une place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. La moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte ; dans ce dernier cas, les places seront regroupées dans la même construction. Pour les opérations de plus de 60 logements, 75% au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte ; dans ce dernier cas, les places seront regroupées dans la même construction.

Pour les constructions existantes, en cas de création de logement(s) sans création de surface de plancher, il sera exigé, en plus des stationnements existants sur le terrain d'assiette, la réalisation d'une place par logement créé, sauf si la construction est déjà conforme à la règle d'une place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher ou à la règle relative aux projets d'un seul logement le cas échéant.

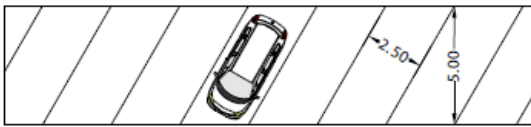
Il ne sera pas exigé de places supplémentaires en cas d'agrandissement de logements existants lorsque les agrandissements cumulés sur une période de 10 ans n'excèdent pas 40 m² de surface de plancher (au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme) ou d'emprise créés.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont :

- pour les stationnements perpendiculaires à leur voie de desserte ou en épi, une largeur de 2,50 m mesurée perpendiculairement à l'axe de la place et une longueur de 5 m (voir schémas ci-après) ;

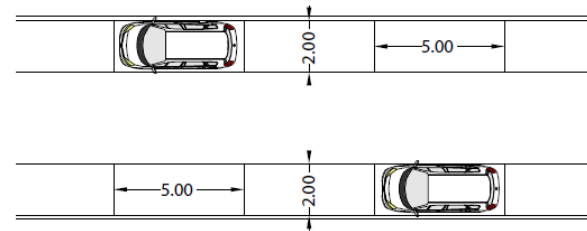


Stationnements perpendiculaires



Stationnements en épis

- pour les stationnements longitudinaux, une largeur de 2 m et une longueur de 5 m (voir schéma ci-après).



Stationnements longitudinaux

Les caractéristiques des zones de dégagement seront adaptées et proportionnées au nombre et au type de places de stationnement desservies.

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 places de stationnement existantes non-conformes aux dispositions des articles 3 et 12 de la présente zone ne sont pas comptabilisées au titre des places dues.

Les places de stationnement sont interdites dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, hormis pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, à la dépose-minute ou aux livraisons, dans la limite des besoins à démontrer de l'opération et à proximité immédiate des entrées correspondantes. Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront y déroger si leurs exigences fonctionnelles le justifient. Les constructions existantes pourront y déroger en cas d'impossibilité de positionner les aires de stationnement différemment.

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 la plantation d'une haie.

Lorsqu'il existe une impossibilité technique à démontrer et qu'ainsi 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.

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 stockage ou de collecte des déchets, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain surplombées par une construction, 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 et terrasses de plain-pied non imperméabilisés.

Les marges de recul des bâtiments feront l'objet d'un traitement paysager. La conservation des arbres de haute tige existants dans la marge de recul des bâtiments par rapport à la voie et aux emprises publiques, et structurant le paysage, devra être privilégiée.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques seront traitées en espaces verts hormis pour les voiries, cheminements, accès, terrasses et éléments techniques intégrés à une construction dans les conditions de l'article 11 de la présente zone. Les places de stationnement sont interdites dans cette marge de recul, hormis pour les constructions existantes, pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, à la dépose-minute et aux livraisons dans la limite des besoins à démontrer de l'opération et à proximité immédiate des entrées correspondantes.

Des arbres devront être plantés sur les aires de stationnement à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement et les voies dédiées aux véhicules situées en limite devront être dissimulées par une haie d'une hauteur minimale de 1,00 m sur une épaisseur minimale de 1,50 m, sauf si cette dissimulation est assurée par un mur de clôture d'une hauteur au moins équivalente.

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 par tranche commencée de 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, le point haut de la fosse devant correspondre au niveau du terrain fini.

Il sera privilégié le maintien des arbres existants plutôt que leur remplacement.

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.

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.

Pour les arbres, les alignements d'arbres ou les haies repérés aux documents graphiques ou préservés dans le projet, les constructions (sous-sols compris), hormis les clôtures et les travaux publics, devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport au houppier de l'arbre.

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 ou sur l'espace public, 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 aux documents graphiques du 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. Hormis dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de Sainte-Hélène, 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.111-22 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 les secteurs de sensibilité hydrogéologique des aquifères, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine. Dès lors, les fondations doivent impérativement être effectuées au-dessus des plus hautes eaux de la nappe pour éviter le risque classique de pollution. Afin de garantir, le cas échéant, que le sous-sol projeté n'impacte pas la nappe d'eau, le constructeur devra réaliser une étude de sol permettant de vérifier que tous les travaux, y compris les fondations, seront effectués au-dessus des plus hautes eaux de la nappe. Les eaux de drainage ne devront pas être raccordées sur les collecteurs publics. Toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires ...).
8. Les démolitions de bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 aux documents graphiques du 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.

CIRCULATIONS INTERNES AUX OPERATIONS

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

Les voies internes et les espaces de circulation internes doivent avoir 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 et ne pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique.

Si une voie de circulation interne à sens alterné se situe en continuité de l'accès, elle devra comporter une aire de croisement d'une longueur minimale de 7 mètres.

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 leur fonctionnalité et la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité et cette fonctionnalité

s'apprécient 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 5 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.

L'accès devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

La distinction des accès et des cheminements piétons, des accès et des circulations internes dédiés aux véhicules, sera privilégiée.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant. Une tolérance pourra être admise pour les constructions existantes et dans la limite de trois places de stationnement. Dans ce cas, toutes dispositions devront être prises pour que les véhicules débouchent en marche avant sur la voie ouverte à la circulation publique. Cette tolérance ne sera admise que sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

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 ou l'examen au cas par cas de la possibilité d'infiltrer en fonction de la nature des activités exercées.

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.

Les eaux de drainage ne doivent pas être raccordées sur le réseau d'assainissement, qu'il soit séparatif ou unitaire.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain. 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 et emprises publiques, hormis la voie de contournement routier et la voie ferrée.

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. Cette règle s'applique à la moitié au moins du linéaire de ces façades. Le maximum de 8 m ne s'applique pas aux constructions annexes, hormis celles destinées au stationnement des véhicules. Lorsque les bâtiments sont riverains de plusieurs voies, cette règle pourra être appréciée au cas par cas uniquement pour les voies secondaires. Dans le cas d'un front bâti ou d'un alignement identifié au plan de zonage ou dans une OAP, les constructions devront être implantées de façon à renforcer l'alignement bâti existant s'il est compatible avec un emplacement réservé. Dans le cas d'un front bâti

ou d'un alignement existant, les constructions pourront être implantées de façon à renforcer l'alignement bâti existant. Dans tous les cas, les débords ne sont pas pris en compte dans les reculs.

Une tolérance pourra être admise pour cette implantation si elle permet de conserver des arbres de haute-tige sur la parcelle. En ce cas, toute disparition de l'arbre qui a justifié cette adaptation devra faire l'objet d'un remplacement par un sujet de dimensions comparables.

Les bâtiments devront présenter un recul minimal de 4 m par rapport aux autres emprises publiques.

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 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 ou de front bâti édifié à l'alignement. L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration et, le cas échéant, de sa compatibilité avec un emplacement réservé.

Une tolérance pourra être admise pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter librement, 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.

L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes ainsi que pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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.

Nonobstant les dispositions ci-dessous, 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.

EN SECTEUR UEC

La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments (tous débords compris) 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 par rapport au point bas de référence visé à l'article UE10.

Aucun recul ne sera imposé si le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite séparative sur la propriété voisine. Le nouveau bâtiment ne devra pas dépasser le bâtiment auquel il s'adosse ni en hauteur ni en profondeur, sauf pour l'application de l'article UE6, et devra assurer un raccordement cohérent des volumes.

EN SECTEUR UEI

La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments (tout débords compris) et la limite séparative de parcelles doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans être inférieure à 3 m.

Toutefois, à l'intérieur de cette marge de recul, des constructions sont admises si leur hauteur est limitée à 3,50 m par rapport au point bas de référence visé à l'article UE10.

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 enterrées par rapport au terrain naturel, non couvertes, et leur margelle, ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol. Les autres piscines couvertes ou non, 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 ainsi que pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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.

La hauteur des constructions sera déterminée également au regard de la qualité de l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

A l'intérieur de la marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, les constructions sont admises si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m.

En bordure aval de l'avenue du Léman (entre l'avenue d'Évian et le chemin du Tornieux), le point le plus haut des constructions ne doit pas dépasser 1,50 mètre de haut par rapport au niveau le plus bas du cheminement public au droit du projet.

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 sur le plan des cônes de vue.

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.

La volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent être conçus pour qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles se situent.

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 mises en valeur notamment par le rythme entre les pleins et les vides, les dimensions, formes et positions des percements.

Les rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement qualitatif valorisant le rapport à la rue.

Les toitures plates non accessibles des immeubles situés entre le lac et le boulevard de la Corniche, la place Jean Moulin, la place de l'Hôtel de Ville, le square Eberbarch, le Belvédère, l'avenue du Léman, l'avenue des Ducs de Savoie, ou visibles depuis la place de Crête, seront végétalisées et les ouvrages techniques devront être masqués.

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

Les travaux de réhabilitation d'un bâtiment devront permettre de conserver ou de recréer sa cohérence globale. La fermeture de balcons ou de loggias qui altère la composition des façades et des volumes est interdite, sauf si elle s'inscrit dans un projet global et respecte le style architectural et la typologie de l'immeuble.

Sauf en cas de projet de remaniement global d'un bâtiment, les travaux devront permettre de conserver sa typologie architecturale d'origine, 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. Le changement de menuiseries devra 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 architecturale d'origine de l'immeuble.

Les caissons d'enroulement des volets roulants devront être intégrés au gros œuvre ou dans le tableau de la baie. Il conviendra d'harmoniser les teintes du caisson, des rails et du volet avec les teintes de façades.

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.

Pour les constructions existantes, 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.

Pour les commerces existants disposant d'une grille ou d'un rideau métallique dont le coffret d'enroulement présente une saillie en façade, ce coffret devra être supprimé ou déplacé à l'intérieur du gros œuvre à l'occasion des premiers travaux réalisés sur la façade. En cas d'impossibilité technique démontrée, ce coffret pourra être positionné à l'intérieur du tableau de la baie.

Pour les constructions neuves, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

La longueur des stores-bannes est limitée à la largeur de la devanture et ne devra pas couvrir les portes d'entrées d'immeuble ni les devantures voisines.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les postes de transformation et distribution d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent présenter un traitement architectural qui permette une bonne intégration dans leur environnement proche.

Lorsque ces postes sont liés à une opération de construction neuve :

- le long des axes structurants, ils seront incorporés dans le bâti principal ou positionnés de façon à être non visibles depuis ces axes ;
- dans les autres cas, ils seront incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci et/ou à l'opération.

En cas de réhabilitation d'une ou de plusieurs constructions nécessitant l'ajout ou la modification d'un poste, celui-ci sera inclus ou accolé aux volumes bâtis ou situé derrière les murs de clôture. Lorsqu'il sera accolé à une construction, il devra être traité en cohérence avec la construction à laquelle il est associé.

Dans les constructions neuves, hormis pour les maisons individuelles, les locaux de stockage des ordures ménagères devront préférentiellement être intégrés au bâti principal.

Sinon, ils devront être intégrés à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.

Dans les constructions existantes, les locaux de stockage des ordures ménagères existants devront être conservés ou restitués dans le bâti principal.

Dans les constructions existantes, en cas de changement de destination ou de création de logements, lorsque les locaux de stockage correspondants n'existent pas, ces locaux nouveaux devront être intégrés dans la construction principale ou à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.

Les aires de collecte des ordures ménagères devront soit être intégrées dans une construction couverte ou non qui devra faire l'objet d'un traitement paysager complémentaire, soit faire l'objet d'un traitement paysager à part entière de façon à ce que les conteneurs ne soient pas perceptibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, hormis dans le cas des dispositifs enterrés.

Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés aux volumes bâtis ou aux constructions.

Les parties sommitales des bâtiments devront être traitées de façon qualitative (équipements de sécurité -lignes de vie, garde-corps amovibles ou rabattables-, systèmes de ventilation et de climatisation, édicules techniques, panneaux solaires, etc.).

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 ou par des éléments en serrurerie ou menuisés 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.

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 m.

- Le long des voies, les clôtures seront constituées :
 - Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,50 m ;

- Soit d'un mur bahut surmonté d'éléments ajourés dans une proportion de 50% minimum, le mur ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale, les grillages rigides en partie haute sont interdits ;
- Soit d'éléments toute hauteur ajourés dans une proportion de jour de 50% minimum ;
- Soit de clôtures constituées de treillis soudé ou de grillage simple torsion limitées à une hauteur de 1,20 mètres et obligatoirement doublées d'une haie sur toute leur hauteur.

Ces hauteurs et ces caractéristiques pourront néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par la topographie ou par l'intérêt d'assurer la continuité d'une clôture existante environnante de qualité ou pour assurer une cohérence avec la construction principale.

Les portails devront être traités en cohérence avec la clôture dans laquelle ils s'insèrent.

Toutes les clôtures constituées d'éléments conduisant à créer une occultation totale sont interdits et notamment les panneaux occultants, canisses, bâches, voilage nylon, languettes insérées dans les grillages, haies artificielles

- Sur les autres limites, les clôtures devront être traitées en cohérence avec leur environnement. Les clôtures pourront être doublées d'une haie.

Les clôtures des équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront déroger, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

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 en limite sur rue ou séparative ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère et uniquement pour permettre de maintenir l'altitude du terrain naturel.

Le terrain naturel est le terrain 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.

BATIMENTS REPERES

FAÇADES

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 restitués, maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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. 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 aux documents graphiques du 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 entièrement 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...) 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

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 aux documents graphiques du 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 aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, 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 aux documents graphiques du règlement 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 d'une couleur en harmonie avec la façade, 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 aux documents graphiques du 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 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...).

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 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 :

- 2 places par logement,
- et au-delà de 100 m² de surface de plancher, une place supplémentaire par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. Au-delà de trois places, la moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte.

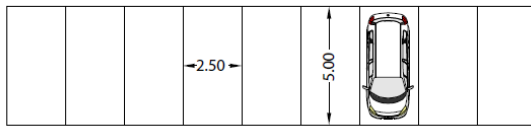
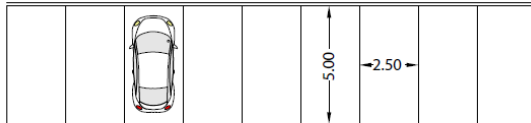
Dans les autres cas, le constructeur devra réaliser au minimum une place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. La moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte ; dans ce dernier cas, les places seront regroupées dans la même construction. Pour les opérations de plus de 60 logements, 75% au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte ; dans ce dernier cas, les places seront regroupées dans la même construction.

Pour les constructions existantes, en cas de création de logement(s) sans création de surface de plancher, il sera exigé, en plus des stationnements existants sur le terrain d'assiette, la réalisation d'une place par logement créé, sauf si la construction est déjà conforme à la règle d'une place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher ou à la règle relative aux projets d'un seul logement le cas échéant.

Il ne sera pas exigé de places supplémentaires en cas d'agrandissement de logements existants lorsque les agrandissements cumulés sur une période de 10 ans n'excèdent pas 40 m² de surface de plancher (au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme) ou d'emprise créés.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont :

- pour les stationnements perpendiculaires à leur voie de desserte ou en épi, une largeur de 2,50 m mesurée perpendiculairement à l'axe de la place et une longueur de 5 m (voir schémas ci-après) ;

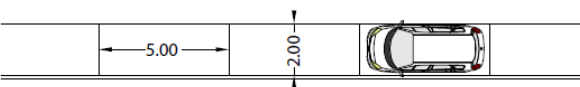
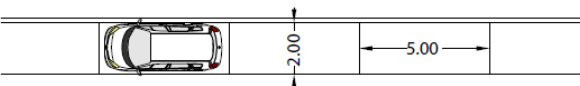


Stationnements perpendiculaires



Stationnements en épis

- pour les stationnements longitudinaux, une largeur de 2 m et une longueur de 5 m (voir schéma ci-après).



Stationnements longitudinaux

Les caractéristiques des zones de dégagement seront adaptées et proportionnées au nombre et au type de places de stationnement desservies.

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 places de stationnement existantes non-conformes aux dispositions des articles 3 et 12 de la présente zone ne sont pas comptabilisées au titre des places dues.

Les places de stationnement sont interdites dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, hormis pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, à la dépose-minute ou aux livraisons, dans la limite des besoins à démontrer de l'opération et à proximité immédiate des entrées correspondantes. Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront y déroger si leurs exigences fonctionnelles le justifient. Les constructions existantes pourront y déroger en cas d'impossibilité de positionner les aires de stationnement différemment.

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 la plantation d'une haie.

Lorsqu'il existe une impossibilité technique à démontrer et qu'ainsi 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.

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 stockage ou de collecte des déchets, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain surplombées par une construction, 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 et terrasses de plain-pied non imperméabilisés.

Les marges de recul des bâtiments feront l'objet d'un traitement paysager. La conservation des arbres de haute tige existants dans la marge de recul des bâtiments par rapport à la voie et aux emprises publiques, et structurant le paysage, devra être privilégiée.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques seront traitées en espaces verts hormis pour les voiries, cheminements, accès, terrasses et éléments techniques intégrés à une construction dans les conditions de l'article 11 de la présente zone. Les places de stationnement sont interdites dans cette marge de recul hormis pour les constructions existantes, pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, à la dépose-minute et aux livraisons dans la limite des besoins à démontrer de l'opération et à proximité immédiate des entrées correspondantes.

Des arbres devront être plantés sur les aires de stationnement à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement et les voies dédiées aux véhicules situées en limite devront être dissimulées par une haie d'une hauteur minimale de 1,00 m sur une épaisseur minimale de 1,50 m, sauf si cette dissimulation est assurée par un mur de clôture d'une hauteur au moins équivalente.

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 par tranche commencée de 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, le point haut de la fosse devant correspondre au niveau du terrain fini.

Il sera privilégié le maintien des arbres existants plutôt que leur remplacement.

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.

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

Pour les arbres, les alignements d'arbres ou les haies repérés aux documents graphiques ou préservés dans le projet, les constructions (sous-sols compris), hormis les clôtures et les travaux publics, devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport au houppier de l'arbre.

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...).

BÂTIMENTS REPERES

En limite sur rue ou sur l'espace public, 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 aux documents graphiques du 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.111-22 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.

7. Dans les secteurs de sensibilité hydrogéologique des aquifères, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine. Dès lors, les fondations doivent impérativement être effectuées au-dessus des plus hautes eaux de la nappe pour éviter le risque classique de pollution. Afin de garantir, le cas échéant, que le sous-sol projeté n'impacte pas la nappe d'eau, le constructeur devra réaliser une étude de sol permettant de vérifier que tous les travaux, y compris les fondations, seront effectués au-dessus des plus hautes eaux de la nappe. Les eaux de drainage ne devront pas être raccordées sur les collecteurs publics. Toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires ...).
8. Les démolitions de bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 aux documents graphiques du 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.

CIRCULATIONS INTERNES AUX OPERATIONS

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

Les voies internes et les espaces de circulation internes doivent avoir 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 et ne pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique.

Si une voie de circulation interne à sens alterné se situe en continuité de l'accès, elle devra comporter une aire de croisement d'une longueur minimale de 7 mètres.

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 leur fonctionnalité et la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité et cette fonctionnalité

s'apprécient 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 5 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.

L'accès devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

La distinction des accès et des cheminements piétons, des accès et des circulations internes dédiés aux véhicules, sera privilégiée.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant. Une tolérance pourra être admise pour les constructions existantes et dans la limite de trois places de stationnement. Dans ce cas, toutes dispositions devront être prises pour que les véhicules débouchent en marche avant sur la voie ouverte à la circulation publique. Cette tolérance ne sera admise que sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

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 ou l'examen au cas par cas de la possibilité d'infiltrer en fonction de la nature des activités exercées.

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.

Les eaux de drainage ne doivent pas être raccordées sur le réseau d'assainissement, qu'il soit séparatif ou unitaire.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain. 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 et emprises publiques, hormis la voie de contournement routier et la voie ferrée.

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.

L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de

l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration et, le cas échéant, de sa compatibilité avec un emplacement réservé.

Une tolérance pourra être admise pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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 librement, 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

L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes ainsi que pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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

La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments (tout débords compris) et la limite séparative de parcelles doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans être inférieure à 3 m.

Toutefois, à l'intérieur de cette marge de recul, des constructions sont admises si leur hauteur est limitée à 3,50 m par rapport au point bas de référence visé à l'article UF10.

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

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.

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 UF1 ;
- 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 enterrées par rapport au terrain naturel, non couvertes, et leur margelle, ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol. Les autres piscines couvertes ou non, 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 ainsi que pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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.

La hauteur des constructions sera déterminée également au regard de la qualité de l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

A l'intérieur de la marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, les constructions sont admises si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 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 point le plus haut des constructions ne doit pas dépasser 1,50 mètre de hauteur par rapport au niveau le plus bas du cheminement public au droit du projet.

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 sur le plan des cônes de vue.

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.

La volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent être conçus pour qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles se situent.

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 mises en valeur notamment par le rythme entre les pleins et les vides, les dimensions, formes et positions des percements.

Les rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement qualitatif valorisant le rapport à la rue.

Les toitures plates non accessibles des immeubles situés entre le lac et le boulevard de la Corniche, la place Jean Moulin, la place de l'Hôtel de Ville, le square Eberbarch, le Belvédère, l'avenue du Léman, l'avenue des Ducs de Savoie, ou visibles depuis la place de Crête, seront végétalisées et les ouvrages techniques devront être masqués.

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

Les travaux de réhabilitation d'un bâtiment devront permettre de conserver ou de recréer sa cohérence globale. La fermeture de balcons ou de loggias qui altère la composition des façades et des volumes est interdite, sauf si elle s'inscrit dans un projet global et respecte le style architectural et la typologie de l'immeuble.

Sauf en cas de projet de remaniement global d'un bâtiment, les travaux devront permettre de conserver sa typologie architecturale d'origine, 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. Le changement de menuiseries devra 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 architecturale d'origine de l'immeuble.

Les caissons d'enroulement des volets roulants devront être intégrés au gros œuvre ou dans le tableau de la baie. Il conviendra d'harmoniser les teintes du caisson, des rails et du volet avec les teintes de façades.

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 faitage 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.

Pour les constructions existantes, 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.

Pour les commerces existants disposant d'une grille ou d'un rideau métallique dont le coffret d'enroulement présente une saillie en façade, ce coffret devra être supprimé ou déplacé à l'intérieur du gros œuvre à l'occasion des premiers travaux réalisés sur la façade. En cas d'impossibilité technique démontrée, ce coffret pourra être positionné à l'intérieur du tableau de la baie.

Pour les constructions neuves, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

La longueur des stores-bannes est limitée à la largeur de la devanture et ne devra pas couvrir les portes d'entrées d'immeuble ni les devantures voisines.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les postes de transformation et distribution d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent présenter un traitement architectural qui permette une bonne intégration dans leur environnement proche.

Lorsque ces postes sont liés à une opération de construction neuve :

- le long des axes structurants, ils seront incorporés dans le bâti principal ou positionnés de façon à être non visibles depuis ces axes ;
- dans les autres cas, ils seront incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci et/ou à l'opération.

En cas de réhabilitation d'une ou de plusieurs constructions nécessitant l'ajout ou la modification d'un poste, celui-ci sera inclus ou accolé aux volumes bâtis ou situé derrière les murs de clôture. Lorsqu'il sera accolé à une construction, il devra être traité en cohérence avec la construction à laquelle il est associé.

Dans les constructions neuves, hormis pour les maisons individuelles, les locaux de stockage des ordures ménagères devront préférentiellement être intégrés au bâti principal. Sinon, ils devront être intégrés à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.

Dans les constructions existantes, les locaux de stockage des ordures ménagères existants devront être conservés ou restitués dans le bâti principal.

Dans les constructions existantes, en cas de changement de destination ou de création de logements, lorsque les locaux de stockage correspondants n'existent pas, ces locaux nouveaux devront être intégrés dans la construction principale ou à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.

Les aires de collecte des ordures ménagères devront soit être intégrées dans une construction couverte ou non qui devra faire l'objet d'un traitement paysager complémentaire, soit faire l'objet d'un traitement paysager à part entière de façon à ce que les conteneurs ne soient pas perceptibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, hormis dans le cas des dispositifs enterrés.

Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés aux volumes bâtis ou aux constructions.

Les parties sommitales des bâtiments devront être traitées de façon qualitative (équipements de sécurité -lignes de vie, garde-corps amovibles ou rabattables-, systèmes de ventilation et de climatisation, édicules techniques, panneaux solaires, etc.).

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 édifiée sur l'unité foncière et avec le milieu urbain environnant.

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 ou par des éléments en serrurerie ou menuisés 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.

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 m.

- Le long des voies, les clôtures seront constituées :
 - Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
 - Soit d'un mur bahut surmonté d'éléments ajourés dans une proportion de 50% minimum,, le mur ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale, les grillages rigides en partie haute sont interdits ;

- Soit d'éléments toute hauteur ajourés dans une proportion de jour de 50% minimum ;
- Soit de clôtures constituées en treillis soudé ou de grillage simple torsion limitées à une hauteur de 1,20 mètres et obligatoirement doublées d'une haie sur toute leur hauteur.

Ces hauteurs et ses caractéristiques pourront néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par la topographie ou par l'intérêt d'assurer la continuité d'une clôture existante environnante de qualité ou pour assurer une cohérence avec la construction principale.

Les portails devront être traités en cohérence avec la clôture dans laquelle ils s'insèrent.

Toutes les clôtures constituées d'éléments conduisant à créer une occultation totale sont interdites et notamment les panneaux occultants, canisses, bâches, voile nylon, languettes insérées dans les grillages, haies artificielles

- Sur les autres limites, les clôtures devront être traitées en cohérence avec leur environnement. Les clôtures pourront être doublées d'une haie.

Les clôtures des équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront déroger, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

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 en limite sur rue ou séparative ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère et uniquement pour permettre de maintenir l'altitude du terrain naturel.

Le terrain naturel est le terrain 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.

Les abords des bâtiments repérés aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection stricte ou contrôlée seront traités avec le plus grand soin (espaces dégagés, qualité des traitements de sol...).

DANS LE SECTEUR UFL

FAÇADES

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 restitués, maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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. 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.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment repéré aux documents graphiques du 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, 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...) ne sont pas autorisés.

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

Pour les constructions neuves, la forme et les matériaux employés pour la toiture correspondront à la typologie architecturale du bâtiment nouveau. La plus grande simplicité dans l'expression architecturale et le choix des matériaux employés sera recherchée.

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 aux documents graphiques du 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 « décroutage » 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 (moultures, 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 ravalser 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 anti-rouille et des colorations foncées, formulées avec les colorations des menuiseries mais plus foncées.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 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 aux documents graphiques du 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 aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, 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 aux documents graphiques du règlement 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 d'une couleur en harmonie avec la façade, 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 d'une couleur en harmonie avec la façade, 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

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 aux documents graphiques du 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 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...).

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

CLOTURES

Les clôtures existantes correspondant à la typologie de l'ensemble sont à préserver, à restituer ou à remplacer par une clôture correspondant à la typologie de l'ensemble.

Les panneaux occultants type palissade sont interdits. L'emploi à nu de parpaings non recouverts et les clôtures à fil barbelé sont interdits.

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 bois à lattes ou 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.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage simple torsion d'une hauteur maximale de 1,50 m doublé d'une haie d'essences variées, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

BATIMENTS REPERES

FAÇADES

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 restitués, maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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. 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 aux documents graphiques du 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 entièrement 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 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 aux documents graphiques du 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 aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, 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 aux documents graphiques du règlement 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 d'une couleur en harmonie avec la façade, 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 aux documents graphiques du 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...).

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 :

- 2 places par logement,
- et au-delà de 100 m² de surface de plancher, une place supplémentaire par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. Au-delà de trois places, la moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte.

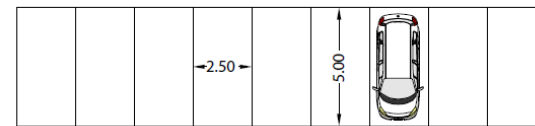
Dans les autres cas, le constructeur devra réaliser au minimum une place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. La moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte ; dans ce dernier cas, les places seront regroupées dans la même construction. Pour les opérations de plus de 60 logements, 75% au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte ; dans ce dernier cas, les places seront regroupées dans la même construction.

Pour les constructions existantes, en cas de création de logement(s) sans création de surface de plancher, il sera exigé, en plus des stationnements existants sur le terrain d'assiette, la réalisation d'une place par logement créé, sauf si la construction est déjà conforme à la règle d'une place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher ou à la règle relative aux projets d'un seul logement le cas échéant.

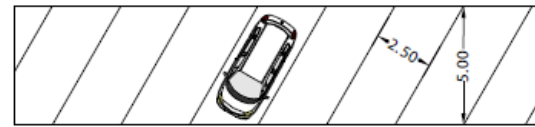
Il ne sera pas exigé de places supplémentaires en cas d'agrandissement de logements existants lorsque les agrandissements cumulés sur une période de 10 ans n'excèdent pas 40 m² de surface de plancher (au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme) ou d'emprise créés.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont :

- pour les stationnements perpendiculaires à leur voie de desserte ou en épi, une largeur de 2,50 m mesurée perpendiculairement à l'axe de la place et une longueur de 5 m (voir schémas ci-après) ;

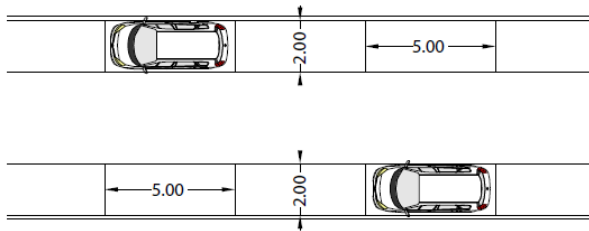


Stationnements perpendiculaires



Stationnements en épis

- pour les stationnements longitudinaux, une largeur de 2 m et une longueur de 5 m (voir schéma ci-après).



Stationnements longitudinaux

Les caractéristiques des zones de dégagement seront adaptées et proportionnées au nombre et au type de places de stationnement desservies.

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 places de stationnement existantes non-conformes aux dispositions des articles 3 et 12 de la présente zone ne sont pas comptabilisées au titre des places dues.

Les places de stationnement sont interdites dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, hormis pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, à la dépose-minute ou aux livraisons, dans la limite des besoins à démontrer de l'opération et à proximité immédiate des entrées correspondantes. Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront y déroger si leurs exigences fonctionnelles le justifient. Les constructions existantes pourront y déroger en cas d'impossibilité de positionner les aires de stationnement différemment.

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 la plantation d'une haie.

Lorsqu'il existe une impossibilité technique à démontrer et qu'ainsi 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.

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 stockage ou de collecte des déchets, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain surplombées par une construction, 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 et terrasses de plain-pied non imperméabilisés.

Les marges de recul des bâtiments feront l'objet d'un traitement paysager. La conservation des arbres de haute tige existants dans la marge de recul des bâtiments par rapport à la voie et aux emprises publiques, et structurant le paysage, devra être privilégiée.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques seront traitées en espaces verts hormis pour les voiries, cheminements, accès, terrasses et éléments techniques intégrés à une construction dans les conditions de l'article 11 de la présente zone. Les places de stationnement ne sont autorisées dans cette marge de recul que dans les conditions de l'article 12 de la présente zone.

Des arbres devront être plantés sur les aires de stationnement à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement et les voies dédiées aux véhicules situées en limite devront être dissimulées par une haie d'une hauteur minimale de 1,00 m sur une épaisseur minimale de 1,50 m, sauf si cette dissimulation est assurée par un mur de clôture d'une hauteur au moins équivalente.

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 par tranche commencée de 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, le point haut de la fosse devant correspondre au niveau du terrain fini.

Il sera privilégié le maintien des arbres existants plutôt que leur remplacement.

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.

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.

Pour les arbres, les alignements d'arbres ou les haies repérés aux documents graphiques ou préservés dans le projet, les constructions (sous-sols compris), hormis les clôtures et les travaux publics, devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport au houppier de l'arbre.

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 ET SECTEUR UFL

En limite sur rue ou sur l'espace public, 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 aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection stricte sont interdites. Les démolitions des bâtiments d'habitation repérés aux documents graphiques du 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. L'abattage d'un arbre pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité devra systématiquement être suivi de la plantation d'un arbre de haute tige sur le lot ou l'espace commun concerné par l'abattage.
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.

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.

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 5 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 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

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain. 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.

Les constructions annexes destinées au stationnement des véhicules s'implanteront à l'alignement de la voie. Dans le cas où la voie n'est pas perpendiculaire aux limites séparatives de lots, la construction devra être implantée, *a minima* en un point, en limite de voie.

Les nouvelles constructions principales à usage d'habitation observeront le même retrait que les constructions avoisinantes comparables sur la même presqu'île.

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

Le présent article s'applique aux limites de lots.

Les constructions annexes et les piscines pourront s'implanter jusqu'à 0,75 m d'une limite séparative de lot pour permettre le maintien ou la plantation d'une haie commune de 1,50 m de largeur.

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 sur le plan des cônes de vue.

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.

Pour les constructions neuves, la plus grande simplicité sera recherchée dans l'expression architecturale pour une bonne insertion dans le milieu naturel boisé et dans le cadre bâti existant.

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 ; ceux qui l'ont été devront retrouver leur aspect brut lors du prochain ravalement de façade.

L'isolation par l'extérieur du bâtiment est autorisée dans la limite d'une épaisseur maximale de 20 cm. La mise en œuvre de celle-ci devra reprendre les caractéristiques des façades d'origine (granulométrie, teinte blanche ou blanc cassé) et le soulignement du bandeau béton devra être retrouvé par du béton ou un matériau similaire d'aspect.

Les boiseries des constructions ou des clôtures seront traitées avec des lasures foncées, de teinte palissandre, noyer, chêne foncé, chêne rustique.

PERCEMENTS

Les obturations, totales ou partielles de baies, sont interdites, sauf si elles permettent de restituer aux baies les dimensions d'origine.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la presque île Le Pré aux Saules :

En pignon :

De nouveaux percements pourront être autorisés au rez-de-chaussée, sur les constructions disposant de pignons et sur ces façades uniquement. Ceux-ci auront pour dimensions :

- 1,40 m de hauteur x 1,70 m de largeur, à trois vantaux vitrés ;
- 2,10 m x 0,90 m de largeur maxi, à un vantail ;
- 2,10 m x 1,70 m de largeur, à trois vantaux vitrés.

A l'étage, de nouveaux percements pourront être autorisés, de dimensions 0,40 m de hauteur par 1,00 m de largeur.

Ces baies pourront être équipées d'un système d'occultation uniquement en bois, double lambris, de teinte brun foncé, dito existant.

Côté rue :

- au rez-de-chaussée, la modification des percements ne pourra être autorisée que pour permettre la création d'une véranda ou l'ajout d'un volume pour la création d'une cuisine ;
- à l'étage, la possibilité de créer un balcon ne donnera pas lieu à la modification des dimensions des percements existants.

Côté canal :

- au rez-de-chaussée, l'agrandissement des percements est autorisé.
- à l'étage, la modification des percements n'est pas autorisée, sauf dans le cas d'une création de balcon.

Dans la presqu'île Le Pré aux Saules :

- Sur les pignons des constructions existantes :
 - en rez-de-chaussée, des percements en façade pourront être créés. Ces nouveaux percements auront les mêmes dimensions que les percements situés en façade côté rue, soit 0,80 m en largeur x 0,90 m en hauteur ou 0,90 m en largeur x 2,10 m.
 - à l'étage, les nouveaux percements seront autorisés s'ils reprennent les dimensions d'une baie déjà existante à l'étage du bâtiment.
- Coté lac ou côté canal, au rez-de-chaussée ou à l'étage, aucun nouveau percement ne sera autorisé en façade.

BALCONS, LOGGIAS, AUVENTS

Le remplacement ou l'installation de nouveaux garde-corps devra se faire selon le modèle d'origine dans le respect des formes, dimensions et teintes d'origine. La structure du garde-corps sera en acier peint en brun foncé et les lisses en bois ou matériau similaire de teinte brun foncé.

Les auvents sont interdits à l'étage et en pignon pour toutes les constructions.

Les auvents recevront une couverture identique à celle de la toiture de l'habitation ou seront entièrement vitrés. Ils seront limités à la dimension de la baie au-dessus de laquelle ils sont positionnés. Les auvents placés au-dessus d'une baie du rez-de-chaussée ne pourront être positionnés au-dessus de la dalle située entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

VERANDA

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

- Façade côté rue :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la Presqu'île Le Pré aux Saules et des immeubles collectifs :

Une véranda d'une profondeur de 1,25 m ou de 2,50 m pourra être autorisée. Une véranda de 2,50 m de profondeur ne pourra être autorisée que dans le cas où X% de l'espace côté rue (entre la limite de la voie et le nu du mur de la façade d'origine située côté rue) restent non construits. La véranda sera équipée :

- soit d'une baie à 4 vantaux vitrés, sur toute la largeur de la façade ;
- soit de deux parties maçonnées, aux extrémités, d'une largeur comprise entre 0,90 m et 0,95 m et d'une baie toute hauteur, à 3 vantaux.

Le cadre des menuiseries sera le plus fin possible et de teinte marron foncé.

La couverture de la véranda sera constituée :

- soit par l'existence ou la création d'un balcon, d'une profondeur de 1,25 m ou de 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 premier étage, avec une couverture entièrement vitrée, opaque de préférence, qui reprendra le découpage des baies en façade (3 ou 4 parties) ou entièrement revêtue du même matériaux et teinte que le toit de l'habitation.

A la place d'une véranda, il sera possible de créer un volume avec ou sans création de balcon à l'étage, d'une profondeur maximale de 1,25 m, avec une baie sur tout le linéaire de façade, à quatre vantaux et allège. Cette extension ne pourra en aucun cas se retourner en pignon. Sans balcon existant ni création d'un balcon, la toiture de cette extension sera entièrement vitrée et reprendra le découpage à 4 vantaux de la baie en façade.

Dans la Presqu'île Le Pré aux Saules :

- dans la zone A, il est interdit de fermer l'espace sous encorbellement ou de créer une véranda en façade.
- dans la zone B, il est admis la création d'une véranda en fermeture de la terrasse couverte existante. La fermeture sera constituée d'une baie à 4 ou 5 vantaux entièrement vitrés en fonction du linéaire de façade. Aucun débord ou prolongement de toiture ne sera autorisé.

Le cadre des menuiseries sera le plus fin possible et de teinte blanc ou brun foncé.

Pour les immeubles collectifs :

Les excroissances (balcons, auvents, stores...) sont interdites aux étages. Côté rue, seul un auvent, limité à la largeur de la baie d'entrée d'immeuble pourra être autorisé. Celui sera entièrement vitré et de préférence opaque.

- Façade côté canal :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la Presqu'île Le Pré aux Saules et des immeubles collectifs :

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.

Dans la Presqu'île Le Pré aux Saules :

- en zone A, disposant à l'origine d'une terrasse couverte, côté « canal », il sera admis la création d'une véranda en fermeture de la terrasse couverte existante. La fermeture sera constituée d'une baie à 4 ou 5 vantaux entièrement vitrés en fonction du linéaire de façade. Aucun débord ou prolongement de toiture ne sera autorisé ;
- en zone B, il sera interdit de créer des constructions en extension de l'habitation (véranda ou autre).

Pour les immeubles collectifs :

La fermeture des espaces couverts sera admise. Celle-ci s'effectuera par une paroi coulissante composée de quatre vantaux entièrement vitrés, au profil le plus fin possible, de teinte brun foncé. Au dernier niveau, la toiture de la véranda sera entièrement vitrée et composée de 4 parties ou s'effectuera par le prolongement de la toiture existante (bardeaux ou polytuiles de teinte brun foncé). Les garde-corps existants seront maintenus.

EXTENSIONS DE CONSTRUCTIONS

Pour les constructions disposant d'une façade en pignon, il sera possible d'accoler une construction sur une longueur de 5,50 m et d'une profondeur de 2,50 m ou de 3,60 m en fonction du terrain disponible en limite de lot. La construction sera recouverte d'une toiture à deux pans asymétriques, avec une pente de 20° et une hauteur maximum de 4,00 m au faîtage.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les types de constructions annexes font référence au cahier de prescriptions.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la presqu'île Le Pré aux Saules

Pour les immeubles collectifs, seuls pourront être autorisés les appentis de rangement de type 2 ou 3 en pignon d'immeuble.

Pour l'habitat individuel, les annexes sont limitées en nombre à :

- 1 local de rangement indépendant de l'habitation de type 1 (1 & 1bis) ;
- 1 local placé en pignon ;
- 1 annexe pour le stationnement des véhicules.

Pour l'habitat individuel, les constructions annexes pour le stationnement des véhicules seront implantées en limite de voirie. Elles seront indépendantes de l'habitation principale hormis le cas des maisons individuelles isolées et des maisons disposant d'une façade pignon entière où ces abris pourront être accolés en pignon au bâtiment principal selon les modèles. Des adaptations mineures pourront être admises selon la configuration des lots de copropriété (implantation de l'annexe non perpendiculaire à la voirie, préservation des arbres...). Une seule construction sera autorisée par unité d'habitation choisie parmi les trois modèles définis au cahier de prescription en annexe du présent règlement.

Les constructions de type 1 destinées au **stationnement** seront constituées de bois de charpente et pourront être couvertes par une couverture en cuivre ou par des panneaux photovoltaïques de couleur sombre posés à l'horizontal ou par de la végétalisation, dont l'épaisseur ne dépassera pas l'épaisseur de la panne de bois horizontale. Les dimensions maximales de ces constructions seront de 3,60 mètres en largeur et de 5,00 mètres en longueur avec une hauteur limitée à 2,30 mètres. La construction pourra être partiellement fermée sur deux côtés au maximum par des jalousies ajourées en bois de teinte brun foncé.

Les constructions de type 2, destinées au **stationnement** comprendront ou non une construction de type 1 destinée au rangement. Elles seront constituées de parties maçonnées enduites et de parties verticales recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Les toitures respecteront une pente de 20° et seront recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Les dimensions maximales de ces constructions seront de 3,60 m en largeur, 6,00 m en longueur, local de rangement inclus, avec une hauteur maximale de 2,30 m à l'égout du toit.

Les constructions de type 1 destinées au **rangement** seront recouvertes d'une toiture à 1 pan avec une pente de 20° et couvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Elles seront constituées de parties maçonnées ou à ossature bois et enduites. Ces constructions seront implantées, côté rue, séparément de l'unité d'habitation et parallèlement à l'une des façades de celle-ci ou incluses à une annexe de type 2 destinée au stationnement. Lorsque le local de rangement est incorporé à l'abri voiture (type 2), il ne sera pas admis de local de rangement de type 1 supplémentaire.

Les dimensions maximales de ces constructions seront de 3,20 mètres en longueur et de :

- Soit 1,00 m en largeur, avec une hauteur maximale à l'égout de toit à 1,80 m, 2,35 m au faîtage et une pente de toit de 20° ;

- Soit 1,50 m en largeur, avec une hauteur maximale à l'égout du toit à 1,90 m ou 2,65 m au faîtage et une pente de toit de 20°. Pour permettre le stockage de bois, ce modèle pourra recevoir un seul débord de toiture, côté rue, d'une profondeur de 0,50 m.

Les constructions de type 2 destinées au **rangement** seront constituées de parties maçonnées ou à ossature bois enduites et de parties verticales recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Les toitures auront des pans de toiture symétriques qui respecteront une pente de 20° et seront recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Ces constructions seront implantées accolées au pignon. Les dimensions maximales de ces annexes seront de 1,80 m en largeur et 5,50 m en longueur avec une hauteur maximale de 2,40 m à l'égout du toit.

Les constructions de type 3 destinées au **rangement** seront constituées de parties maçonnées ou à ossature bois enduites dans la même finition et même teinte que les façades de l'habitation. Les toitures auront des pans asymétriques qui respecteront une pente de 20° et seront recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Ces constructions seront implantées accolées au pignon. Les dimensions maximales de ces annexes seront de 1,80 m en largeur et 5,50 m en longueur avec une hauteur maximale de 2,40 m à l'égout du toit.

Dans la Presqu'île Le Pré aux Saules

Côté « accès » :

- **En zone A**, toute construction implantée devant les constructions principales est interdite.
Une seule **annexe de rangement** de type 2 ou 3 pourra être accolée en pignon de la construction principale et sera implantée en retrait d'un mètre minimum du plan de façade de la construction principale (pignons indiqués en annexes du règlement).
- **En zone B**, pour le stationnement des véhicules, seule l'annexe de type 1 sera autorisée. Ses dimensions s'adapteront à la configuration de chaque lot sans toutefois dépasser les dimensions maximales autorisées dans le reste de Port Ripaille.
- Pour les habitations ne disposant pas de pignon, seule l'annexe de rangement de type 1 sera autorisée et une seule annexe de rangement par habitation sera autorisée.

Les constructions annexes de rangement auront les mêmes caractéristiques que pour les maisons situées dans le reste de Port Ripaille.

Côté « canal », en zones A et B, aucune construction annexe ne sera autorisée, sauf pour les constructions disposant de pignon.

MATERIAUX

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, ossature bois 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 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, OCCULTATIONS, STORES

Constructions existantes

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la Presqu'île Le Pré aux Saules

Les nouvelles menuiseries seront de préférence en bois ou en métal peint (ou matériau similaire d'aspect) et seront de teinte brun-foncé (couleur palissandre, noyer, chêne foncé, chêne rustique).

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.

La pose du coffret d'enroulement de volet roulant s'effectuera à l'intérieur de la construction.

La pose de coffret d'enroulement en placage sur le nu de façade est interdite.

La fermeture des baies par l'utilisation d'un rideau métallique à maille ajourée (type commerces) est interdite.

Les stores toilés pour les constructions individuelles seront situés au niveau des baies du rez-de-chaussée et de celles situées à l'étage donnant accès au balcon. Ils ne devront pas dépasser la largeur de la baie au-dessus de laquelle ils sont fixés ou devront 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, il sera autorisé l'installation d'un store toilé au-dessus des baies du rez-de-chaussée. 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.

La teinte des stores pour l'ensemble des constructions sera choisie dans les brun, rouge, orange et devront être unis.

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.

Dans la Presqu'île Le Pré aux Saules

Les menuiseries et occultations des constructions seront de teinte blanche (fenêtres et occultations repliables en tableau) et de teinte brun foncé pour les occultations en bois et les baies des garages situées entre deux unités d'habitation. En cas de changement d'usage des garages, il ne pourra être installé qu'une baie à 4 vantaux entièrement vitrés. Dans ce cas, la porte de garage devra être maintenue ou remplacée par un système d'occultation fait de clins de bois ou de matériau similaire d'aspect, de teinte brun foncé, et posés dans le sens vertical, à intervalles réguliers et réduits.

Le remplacement des occultations repliables en tableau pourra s'effectuer par des volets roulants en aluminium de préférence, de teinte blanche, rails de guidage compris, avec coffret d'enroulement situé à l'intérieur de la construction. Les occultations des portes d'entrée, constituées d'un battant double lambris sur écharpe en Z, de teinte brun foncé seront conservées même dans le cas de l'ajout d'un volet roulant.

Constructions neuves

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

TOITURES

Constructions existantes

Dans l'ensemble de la zone, les terrasses en toiture et les surélévations des constructions sont interdites hormis les cas de lucarnes autorisées.

Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans couverts de bardeaux bitumineux canadiens de teinte brun foncé ou de tuiles en acier de type plates et de teinte marron ou de tavaillons de bois, avec des pentes de 20 °.

La réfection d'une toiture ne pourra être accordée que si la toiture de l'ensemble du bâti accolé est réalisée.

Les châssis de toit situés sur un même pan de toiture seront alignés sur une même ligne horizontale. Ils seront interdits sur les constructions annexes.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la presqu'île Le Pré aux Saules :

Les lucarnes seront de type « chien assis ». Elles sont autorisées dans la limite d'un chien assis par pan de toiture d'une construction, 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 vitrés avec ou sans volet roulant sans coffre apparent. La couverture des chiens assis sera de même matériau et teinte que le reste de la toiture, joues pleines. Pour permettre un plus grand confort, il pourra être autorisé une surélévation modérée de la noue entre les deux chiens assis.

Les châssis de toit sont interdits sur les toitures des constructions annexes. Les châssis de toit sont autorisés uniquement sur les constructions principales et leur extension accolée en pignon et disposant d'une toiture à 2 pans asymétriques. Pour les constructions principales, les châssis de toit sont limités en nombre à 2 par pan de toiture et placés au plus près de la panne faîtière. Pour les extensions, un seul châssis de toit de 1 m² de superficie maximale sera admis sur le pan de toit le plus long. La superficie du châssis de toit ne pourra excéder 1,00 m². Sur un pan de toiture comportant un chien assis, l'installation d'un châssis de toit est interdite.

Dans la Presqu'île Le Pré aux Saules :

Une lucarne type « double toiture » pourra être autorisée par unité d'habitation.

Dans le cas d'une toiture sans lucarne, il sera admis un maximum de 2 châssis de toit par pan de toiture, placés dans la continuité des baies de façade, dans la limite de 1,00 m² de superficie par châssis.

Dans le cas d'une toiture disposant d'une lucarne, seul un châssis de toit pourra être autorisé par pan de toiture, dans la limite de 1 m² de superficie.

Pour les toitures des garages, il sera admis un châssis de toit par pan de toiture, placé dans l'axe de la baie du garage. Les surélévations des toitures des garages sont interdites.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en toiture ou en applique et en saillie de la façade. Ils seront limités à 2 par unité d'habitation. Ils seront positionnés exclusivement au sol, contre la façade, dissimulés derrière un ouvrage dont les matériaux et la teinte rappelleront ceux existants en façade.

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

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. 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 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.

CLOTURES

Les clôtures devront concilier pérennité et discrétion tout en s'adaptant à la destination des lieux. Les dispositifs type panneaux occultants, claustra, brise-vue, mur, murets sont interdits.

En limite du canal, les clôtures devront être constituées d'un grillage souple doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1,00 m, y compris pour le portillon.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la Presqu'île Le Pré aux Saules :

Côté rue ou en limite séparative :

Les clôtures érigées seront uniquement constituées d'un grillage souple torsadé de couleur verte ou grise, auront une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m et seront doublées d'une haie. En limite séparative, côté canal, sur une distance de 2 m à compter de la façade, les clôtures et les haies pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m.

Les dispositifs type claustra, brise-vue, mur, murets sont interdits. Les haies ou les écrans végétaux constitués de plantations en bac sont interdits, seules les plantations en pleine terre sont autorisées.

Les portails coulissants pour véhicules sont interdits, à l'exception des lots de maisons individuelles. Pour ces maisons individuelles, côté rue, un seul portillon piéton et un portail à deux vantaux pourront être admis, à condition qu'ils soient réalisés en palines verticales en bois ou matériau similaire d'aspect, de teinte brun foncé, et d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m.

Les maisons en bande et les immeubles ne pourront recevoir qu'un portillon piéton fait de lattis bois vertical, de barreaudage de section carrée ou de fer plat, de teinte verte, brune ou grise.

Dans la Presqu'île Le Pré aux Saules :

Les clôtures et portillons seront constituées de palines verticales, arrondies en partie supérieure, d'une hauteur maximale de 1,60 m, en bois ou matériaux similaire d'aspect et de teinte brun foncé.

Dans **la zone A, côté « accès »**, la perception d'un espace naturel, ouvert, devra être maintenue. Il ne pourra être créé d'espaces entièrement clos, constitués par l'installation d'une clôture ou par la plantation de haie ou de végétaux (hormis les deux lots situés en bout de cordon faisant partie de la zone B, disposant d'une emprise privée).

Dans **la zone B, côté « accès »**, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 m et seront constituées de palines verticales, arrondies en partie supérieure, fixées sur deux traverses horizontales, en bois peint dans une teinte brun foncé.

Les portillons ou portails reprendront la même hauteur, le même matériau et la même teinte que ceux de la clôture à laquelle ils appartiennent.

ABORDS

L'altitude du terrain naturel sera conservée.

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 recouverts de végétation, ceux en béton coulé seront recouverts de végétation. La hauteur maximale des murets est limitée à 1 m.

Article UP 12 : Stationnement

Le constructeur devra réaliser un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Les aires de stationnement à l'air libre devront observer un recul minimal de 0,75 m par rapport aux limites séparatives de lot pour permettre la plantation d'une haie de 1,50 m de profondeur.

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 ;

Les surfaces de circulation en zone A au Pré aux Saules et les surfaces destinées au stationnement, individuel ou collectif, qu'elles soient couvertes par un abri ou non, devront être perméables (pavés ou dalles posés sur sable, dispositif alvéolaire de dalles gazon). Les surfaces en enrobé, en béton ou tout autre matériau ne permettant pas la perméabilité des sols sont interdites.

Un seul emplacement de stationnement, couvert, conforme à l'article UP11, sera autorisé par lot, sauf au Pré aux Saules, zone A.

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 stockage ou de collecte des déchets, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain surplombées par une construction, 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 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 séparatives de lots seront marquées côté rue par des haies dont la hauteur sera comprise entre 1,20 m et 1,80 m, à l'exception des habitations situées en zone A du Pré aux Saules où la fermeture en limite séparative est interdite. La largeur de haie sera comprise entre 1,00 m et 1,50 mètre.

Dans la zone A du Pré aux Saules, les espaces libres seront maintenus en espaces verts ouverts, paysagés, avec peu de délimitation au droit des parties privatives. Aucune terrasse ne pourra être édifiée au droit des habitations, à l'exception des deux unités d'habitations situées en bout de cordon qui disposent d'une emprise privative. Seuls, un emmarchement ou une rampe nécessaires à l'accès à l'habitation pourront être construits ainsi que l'aménagement d'une plateforme d'accès au droit des garages existants, composée de dispositif alvéolaire de dalles gazon.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un nouvel arbre, d'une hauteur minimale de trois mètres, planté sur le lot de l'arbre abattu.

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.
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 les secteurs de sensibilité hydrogéologique des aquifères, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine. Dès lors, les fondations doivent impérativement être effectuées au-dessus des plus hautes eaux de la nappe pour éviter le risque classique de pollution. Afin de garantir, le cas échéant, que le sous-sol projeté n'impacte pas la nappe d'eau, le constructeur devra réaliser une étude de sol permettant de vérifier que tous les travaux, y compris les fondations, seront effectués au-dessus des plus hautes eaux de la nappe. Les eaux de drainage ne devront pas être raccordées sur les collecteurs publics. Toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires ...).

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.

CIRCULATIONS INTERNES AUX OPERATIONS

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

Les voies internes et les espaces de circulation internes doivent avoir 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 et ne pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique.

Si une voie de circulation interne à sens alterné se situe en continuité de l'accès, elle devra comporter une aire de croisement d'une longueur minimale de 7 mètres.

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 leur fonctionnalité et la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité et cette fonctionnalité s'apprécient 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 5 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.

L'accès devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

La distinction des accès et des cheminements piétons, des accès et des circulations internes dédiés aux véhicules, sera privilégiée.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant. Une tolérance pourra être admise pour les constructions existantes et dans la limite de trois places de stationnement. Dans ce cas, toutes dispositions devront être prises pour que les véhicules débouchent en marche avant sur la voie ouverte à la circulation publique. Cette tolérance ne sera admise que sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

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 ou l'examen au cas par cas de la possibilité d'infiltrer en fonction de la nature des activités exercées.

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.

Les eaux de drainage ne doivent pas être raccordées sur le réseau d'assainissement, qu'il soit séparatif ou unitaire.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain. 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 et emprises publiques, hormis la voie de contournement routier et la voie ferrée.

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.

L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration et, le cas échéant, de sa compatibilité avec un emplacement réservé.

Une tolérance pourra être admise pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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 librement, 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 par rapport au point bas de référence visé à l'article US10.

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

L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes ainsi que pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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.

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 enterrées par rapport au terrain naturel, non couvertes, et leur margelle, ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol. Les autres piscines couvertes ou non, 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 ainsi que pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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.

La hauteur des constructions sera déterminée également au regard de la qualité de l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

A l'intérieur de la marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, les constructions sont admises si leur hauteur ne dépasse pas 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.

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 sur le plan des cônes de vue.

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 toitures plates non accessibles des immeubles situés entre le lac et le boulevard de la Corniche, la place Jean Moulin, la place de l'Hôtel de Ville, le square Eberbarch, le Belvédère, l'avenue du Léman, l'avenue des Ducs de Savoie, ou visibles depuis la place de Crête, seront végétalisées et les ouvrages techniques devront être masqués.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les postes de transformation et distribution d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent présenter un traitement architectural qui permette une bonne intégration dans leur environnement proche.

Lorsque ces postes sont liés à une opération de construction neuve :

- le long des axes structurants, ils seront incorporés dans le bâti principal ou positionnés de façon à être non visibles depuis ces axes ;
- dans les autres cas, ils seront incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci et/ou à l'opération.

En cas de réhabilitation d'une ou de plusieurs constructions nécessitant l'ajout ou la modification d'un poste, celui-ci sera inclus ou accolé aux volumes bâtis ou situé derrière les murs de clôture. Lorsqu'il sera accolé à une construction, il devra être traité en cohérence avec la construction à laquelle il est associé.

Dans les constructions neuves, hormis pour les maisons individuelles, les locaux de stockage des ordures ménagères devront préférentiellement être intégrés au bâti principal. Sinon, ils devront être intégrés à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.

Dans les constructions existantes, les locaux de stockage des ordures ménagères existants devront être conservés ou restitués dans le bâti principal.

Dans les constructions existantes, en cas de changement de destination ou de création de logements, lorsque les locaux de stockage correspondants n'existent pas, ces locaux nouveaux devront être intégrés dans la construction principale ou à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.

Les aires de collecte des ordures ménagères devront soit être intégrées dans une construction couverte ou non qui devra faire l'objet d'un traitement paysager complémentaire, soit faire l'objet d'un traitement paysager à part entière de façon à ce que les conteneurs ne soient pas perceptibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, hormis dans le cas des dispositifs enterrés.

Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés aux volumes bâtis ou aux constructions.

Les parties sommitales des bâtiments devront être traitées de façon qualitative (équipements de sécurité -lignes de vie, garde-corps amovibles ou rabattables-, systèmes de ventilation et de climatisation, édifices techniques, panneaux solaires, etc.).

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 en limite sur rue ou séparative ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère et uniquement pour permettre de maintenir l'altitude du terrain naturel.

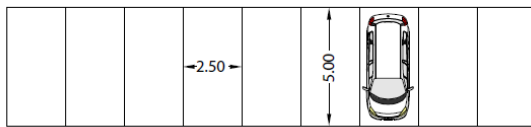
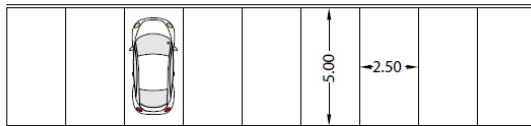
Le terrain naturel est le terrain existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Article US 12 : Stationnement

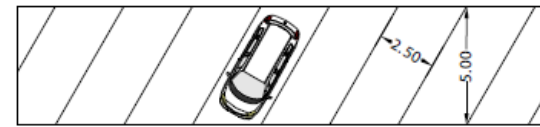
Le constructeur devra réaliser un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont :

- pour les stationnements perpendiculaires à leur voie de desserte ou en épi, une largeur de 2,50 m mesurée perpendiculairement à l'axe de la place et une longueur de 5 m (voir schémas ci-après) ;

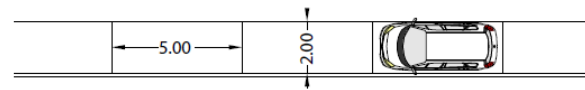
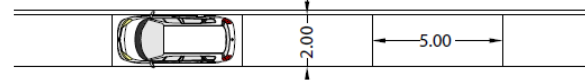


Stationnements perpendiculaires



Stationnements en épis

- pour les stationnements longitudinaux, une largeur de 2 m et une longueur de 5 m (voir schéma ci-après).



Stationnements longitudinaux

Les caractéristiques des zones de dégagement seront adaptées et proportionnées au nombre et au type de places de stationnement desservies.

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 places de stationnement existantes non-conformes aux dispositions des articles 3 et 12 de la présente zone ne sont pas comptabilisées au titre des places dues.

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.

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 stockage ou de collecte des déchets, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain surplombées par une construction, 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 conservation des arbres de haute tige existants dans la marge de recul des bâtiments par rapport à la voie et aux emprises publiques, et structurant le paysage, devra être privilégiée.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques seront traitées en espaces verts hormis pour les voiries, cheminements, accès, terrasses et éléments techniques intégrés à une construction dans les conditions de l'article 11 de la présente zone. Les places de stationnement sont interdites dans cette marge de recul, hormis pour les constructions existantes, pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, à la dépose-minute et aux livraisons dans la limite des besoins à démontrer de l'opération et à proximité immédiate des entrées correspondantes.

Des arbres devront être plantés sur les aires de stationnement à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement et les voies dédiées aux véhicules situées en limite devront être dissimulées par une haie d'une hauteur minimale de 1,00 m sur une épaisseur minimale de 1,50 m, sauf si cette dissimulation est assurée par un mur de clôture d'une hauteur au moins équivalente.

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.

Des plantations doivent être mises en place à raison d'un arbre par tranche commencée de 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, le point haut de la fosse devant correspondre au niveau du terrain fini.

Il sera privilégié le maintien des arbres existants plutôt que leur remplacement.

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.

En secteur USj, les terrains cultivés sont inconstructibles hormis pour les abris de jardin et soumis aux dispositions du 9° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Pour les arbres, les alignements d'arbres ou les haies repérés aux documents graphiques ou préservés dans le projet, les constructions (sous-sols compris), hormis les clôtures et les travaux publics, devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport au houppier de l'arbre.

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 aux commerces (restauration). L'artisanat pourra être autorisé exclusivement en accompagnement d'une activité hôtelière ou commerciale. La destination des constructions existantes ne pourra être modifiée qu'en faveur des activités hôtelières ou commerciales (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.

CIRCULATIONS INTERNES AUX OPERATIONS

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

Les voies internes et les espaces de circulation internes doivent avoir 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 et ne pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique.

Si une voie de circulation interne à sens alterné se situe en continuité de l'accès, elle devra comporter une aire de croisement d'une longueur minimale de 7 mètres.

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 leur fonctionnalité et la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité et cette fonctionnalité s'apprécient 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 5 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.

L'accès devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

La distinction des accès et des cheminements piétons, des accès et des circulations internes dédiés aux véhicules, sera privilégiée.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant. Une tolérance pourra être admise pour les constructions existantes et dans la limite de trois places de stationnement. Dans ce cas, toutes dispositions devront être prises pour que les véhicules débouchent en marche avant sur la voie ouverte à la circulation publique. Cette tolérance ne sera admise que sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

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

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain. 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 par rapport au point bas de référence visé à l'article UT10.

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

L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes ainsi que pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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 contiguë 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 des constructions sera déterminée également au regard de la qualité de l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

A l'intérieur de la marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, les constructions sont admises si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m.

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 sur le plan des cônes de vue.

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.

Les rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement qualitatif valorisant le rapport à la rue.

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

Les toitures plates non accessibles des immeubles situés entre le lac et le boulevard de la Corniche, la place Jean Moulin, la place de l'Hôtel de Ville, le square Eberbarch, le Belvédère, l'avenue du Léman, l'avenue des Ducs de Savoie, ou visibles depuis la place de Crête, seront végétalisées et les ouvrages techniques devront être masqués.

Les travaux de réhabilitation d'un bâtiment devront permettre de conserver ou de recréer sa cohérence globale. La fermeture de balcons ou de loggias qui altère la composition des façades et des volumes est interdite, sauf si elle s'inscrit dans un projet global et respecte le style architectural et la typologie de l'immeuble.

Sauf en cas de projet de remaniement global d'un bâtiment, les travaux devront permettre de conserver sa typologie architecturale d'origine, 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. Le changement de menuiseries devra 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 architecturale d'origine de l'immeuble.

Les caissons d'enroulement des volets roulants devront être intégrés au gros œuvre ou dans le tableau de la baie. Il conviendra d'harmoniser les teintes du caisson, des rails et du volet avec les teintes de façades.

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.

Pour les constructions existantes, 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.

Pour les commerces existants disposant d'une grille ou d'un rideau métallique dont le coffret d'enroulement présente une saillie en façade, ce coffret devra être supprimé ou déplacé à l'intérieur du gros œuvre à l'occasion des premiers travaux réalisés sur la façade. En cas d'impossibilité technique démontrée, ce coffret pourra être positionné à l'intérieur du tableau de la baie.

Pour les constructions neuves, les caissons devront être incorporés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade.

La longueur des stores-bannes est limitée à la largeur de la devanture et ne devra pas couvrir les portes d'entrées d'immeuble ni les devantures voisines.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les postes de transformation et distribution d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent présenter un traitement architectural qui permette une bonne intégration dans leur environnement proche.

Lorsque ces postes sont liés à une opération de construction neuve :

- le long des axes structurants, ils seront incorporés dans le bâti principal ou positionnés de façon à être non visibles depuis ces axes ;
- dans les autres cas, ils seront incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci et/ou à l'opération.

En cas de réhabilitation d'une ou de plusieurs constructions nécessitant l'ajout ou la modification d'un poste, celui-ci sera inclus ou accolé aux volumes bâtis ou situé derrière les murs de clôture. Lorsqu'il sera accolé à une construction, il devra être traité en cohérence avec la construction à laquelle il est associé.

Dans les constructions neuves, hormis pour les maisons individuelles, les locaux de stockage des ordures ménagères devront préférentiellement être intégrés au bâti principal. Sinon, ils devront être intégrés à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.

Dans les constructions existantes, les locaux de stockage des ordures ménagères existants devront être conservés ou restitués dans le bâti principal.

Dans les constructions existantes, en cas de changement de destination ou de création de logements, lorsque les locaux de stockage correspondants n'existent pas, ces locaux nouveaux devront être intégrés dans la construction principale ou à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.

Les aires de collecte des ordures ménagères devront soit être intégrées dans une construction couverte ou non qui devra faire l'objet d'un traitement paysager complémentaire, soit faire l'objet d'un traitement paysager à part entière de façon à ce que les conteneurs ne soient pas perceptibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, hormis dans le cas des dispositifs enterrés.

Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés aux volumes bâtis ou aux constructions.

Les parties sommitales des bâtiments devront être traitées de façon qualitative (équipements de sécurité -lignes de vie, garde-corps amovibles ou rabattables-, systèmes de ventilation et de climatisation, édicules techniques, panneaux solaires, etc.).

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 en limite sur rue ou séparative ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère et uniquement pour permettre de maintenir l'altitude du terrain naturel.

Le terrain naturel est le terrain 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.

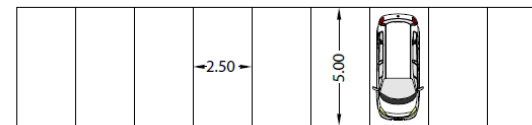
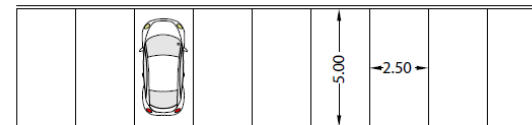
Article UT 12 : Stationnement

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.111-22 du code de l'urbanisme.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont :

- pour les stationnements perpendiculaires à leur voie de desserte ou en épi, une largeur de 2,50 m mesurée perpendiculairement à l'axe de la place et une longueur de 5 m (voir schémas ci-après) ;

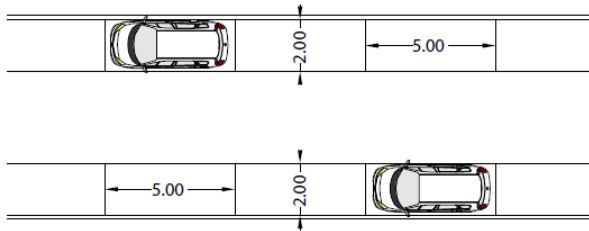


Stationnements perpendiculaires



Stationnements en épis

- pour les stationnements longitudinaux, une largeur de 2 m et une longueur de 5 m (voir schéma ci-après).



Stationnements longitudinaux

Les caractéristiques des zones de dégagement seront adaptées et proportionnées au nombre et au type de places de stationnement desservies.

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 places de stationnement existantes non-conformes aux dispositions des articles 3 et 12 de la présente zone ne sont pas comptabilisées au titre des places dues.

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.

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 stockage ou de collecte des déchets, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain surplombées par une construction, 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 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.

Les éventuelles marges de recul des bâtiments feront l'objet d'un traitement paysager. La conservation des arbres de haute tige existants dans la marge de recul des bâtiments par rapport à la voie et aux emprises publiques, et structurant le paysage, devra être privilégiée.

Les éventuelles marges de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques seront traitées en espaces verts hormis pour les voiries, cheminements, accès, terrasses et éléments techniques intégrés à une construction dans les conditions de l'article 11 de la présente zone. Les places de stationnement sont interdites dans cette marge de recul, hormis pour les constructions existantes, pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, à la dépose-minute et aux livraisons dans la limite des besoins à démontrer de l'opération et à proximité immédiate des entrées correspondantes.

Des arbres devront être plantés sur les aires de stationnement à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement et les voies dédiées aux véhicules situées en limite devront être dissimulées par une haie d'une hauteur minimale de 1,00 m sur une épaisseur minimale de 1,50 m, sauf si cette dissimulation est assurée par un mur de clôture d'une hauteur au moins équivalente.

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.

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

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, le point haut de la fosse devant correspondre au niveau du terrain fini.

Il sera privilégié le maintien des arbres existants plutôt que leur remplacement.

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.

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

Pour les arbres, les alignements d'arbres ou les haies repérés aux documents graphiques ou préservés dans le projet, les constructions (sous-sols compris), hormis les clôtures et les travaux publics, devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport au houppier de l'arbre.

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...).

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 aux documents graphiques du 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 les secteurs de sensibilité hydrogéologique des aquifères, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine. Dès lors, les fondations doivent impérativement être effectuées au-dessus des plus hautes eaux de la nappe pour éviter le risque classique de pollution. Afin de garantir, le cas échéant, que le sous-sol projeté n'impacte pas la nappe d'eau, le constructeur devra réaliser une étude de sol permettant de vérifier que tous les travaux, y compris les fondations, seront effectués au-dessus des plus hautes eaux de la nappe. Les eaux de drainage ne devront pas être raccordées sur les collecteurs publics. Toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires ...).
- 6.
7. Dans le secteur de l'ancienne décharge, la construction de sous-sols devra être évitée et des dispositions particulières devront être prises pour assurer la sécurité des bâtiments et installations et de leurs occupants.

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.

CIRCULATIONS INTERNES AUX OPERATIONS

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

Les voies internes et les espaces de circulation internes doivent avoir 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 et ne pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique.

Si une voie de circulation interne à sens alterné se situe en continuité de l'accès, elle devra comporter une aire de croisement d'une longueur minimale de 7 mètres.

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 leur fonctionnalité et la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité et cette fonctionnalité

s'apprécient 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 5 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.

L'accès devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

La distinction des accès et des cheminements piétons, des accès et des circulations internes dédiés aux véhicules, sera privilégiée.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant. Une tolérance pourra être admise pour les constructions existantes et dans la limite de trois places de stationnement. Dans ce cas, toutes dispositions devront être prises pour que les véhicules débouchent en marche avant sur la voie ouverte à la circulation publique. Cette tolérance ne sera admise que sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

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 ou l'examen au cas par cas de la possibilité d'infiltrer en fonction de la nature des activités exercées.

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.

Les eaux de drainage ne doivent pas être raccordées sur le réseau d'assainissement, qu'il soit séparatif ou unitaire.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain. 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 et emprises publiques, hormis la voie de contournement routier et la voie ferrée.

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 (tous débords compris) 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.

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.

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**

La hauteur des constructions sera déterminée notamment au regard de la qualité de l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

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 sur le plan des cônes de vue.

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.111-22 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 toitures plates non accessibles des immeubles situés entre le lac et le boulevard de la Corniche, la place Jean Moulin, la place de l'Hôtel de Ville, le square Eberbarch, le Belvédère, l'avenue du Léman, l'avenue des Ducs de Savoie, ou visibles depuis la place de Crête, seront végétalisées et les ouvrages techniques devront être masqués.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les postes de transformation et distribution d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent présenter un traitement architectural qui permette une bonne intégration dans leur environnement proche.

Dans les constructions neuves, les locaux de stockage des ordures ménagères devront préférentiellement être intégrés au bâti principal. Sinon, ils devront être intégrés à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.

Les aires de collecte des ordures ménagères devront soit être intégrées dans une construction couverte ou non qui devra faire l'objet d'un traitement paysager complémentaire, soit faire l'objet d'un traitement paysager à part entière de façon à ce que les conteneurs ne soient pas perceptibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, hormis dans le cas des dispositifs enterrés.

Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés aux volumes bâtis ou aux constructions.

Les parties sommitales des bâtiments devront être traitées de façon qualitative (équipements de sécurité -lignes de vie, garde-corps amovibles ou rabattables-, systèmes de ventilation et de climatisation, édicules techniques, panneaux solaires, etc.).

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 en limite sur rue ou séparative ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère et uniquement pour permettre de maintenir l'altitude du terrain naturel.

Le terrain naturel est le terrain 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.

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.

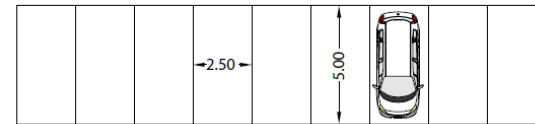
Article UX 12 : Stationnement

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Le constructeur devra réaliser un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont :

- pour les stationnements perpendiculaires à leur voie de desserte ou en épi, une largeur de 2,50 m mesurée perpendiculairement à l'axe de la place et une longueur de 5 m (voir schémas ci-après) ;

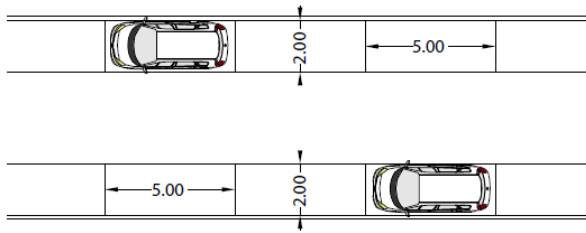


Stationnements perpendiculaires



Stationnements en épis

- pour les stationnements longitudinaux, une largeur de 2 m et une longueur de 5 m (voir schéma ci-après).



Stationnements longitudinaux

Les caractéristiques des zones de dégagement seront adaptées et proportionnées au nombre et au type de places de stationnement desservies.

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 places de stationnement existantes non-conformes aux dispositions des articles 3 et 12 de la présente zone ne sont pas comptabilisées au titre des places dues.

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.

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.

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'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble menées conjointement ou successivement, correspondant aux ensembles identifiés à l'orientation d'aménagement et de programmation des Grandes Vignes et sous réserve :
 - que ces ensembles soient déjà desservis par les accès ou la voirie principale du secteur tels que définis à l'orientation d'aménagement et de programmation ;
 - de réaliser la portion de voie principale correspondante le cas échéant, raccordée à la portion précédente et à la ou les voies publiques le cas échéant ;
 - de réaliser les espaces verts collectifs prévus à l'orientation d'aménagement et de programmation dans les ensembles correspondants, raccordés aux autres espaces verts collectifs prévus à l'orientation d'aménagement et de programmation ;
 - de ne pas enclaver le reste du secteur et de permettre le raccordement des autres ensembles.
 Ces ensembles sont variables à la marge selon les principes prévus à l'orientation d'aménagement et de programmation.
2. Le secteur AUc peut être urbanisé à court terme sous forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble menées conjointement ou successivement,

correspondant majoritairement aux ensembles identifiés à l'orientation d'aménagement et de programmation de Corzent et sans enclaver le reste du secteur.

3. 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.
4. En secteur AUc, 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.111-22 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. En secteur AUy, une surface au moins égale à 20% de la surface de plancher de logements, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme, devra être affectée à des logements sociaux à usage locatif.
5. 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.
6. 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.
7. Les équipements collectifs et les services publics sont autorisés, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
8. 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.
9. 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 les secteurs de sensibilité hydrogéologique des aquifères, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine. Dès lors, les fondations doivent impérativement être effectuées au-dessus des plus hautes eaux de la nappe pour éviter le risque classique de pollution. Afin de garantir, le cas

échéant, que le sous-sol projeté n'impacte pas la nappe d'eau, le constructeur devra réaliser une étude de sol permettant de vérifier que tous les travaux, y compris les fondations, seront effectués au-dessus des plus hautes eaux de la nappe. Les eaux de drainage ne devront pas être raccordées sur les collecteurs publics. Toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires ...).

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.

Dans le secteur AUv, la voie nouvelle principale devra avoir les caractéristiques suivantes : largeur totale 7 mètres dont trottoir unilatéral de 1,50 mètre de largeur, chaussée de 5 mètres de largeur et accotement de 0,50 mètre de largeur.

CIRCULATIONS INTERNES AUX OPERATIONS

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

Les voies internes et les espaces de circulation internes doivent avoir 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 et ne pas générer de gêne sur la voie ouverte à la circulation publique.

Si une voie de circulation interne à sens alterné se situe en continuité de l'accès, elle devra comporter une aire de croisement d'une longueur minimale de 7 mètres.

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 leur fonctionnalité et la sécurité des usagers de la voirie et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité et cette fonctionnalité s'apprécient 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 5 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.

L'accès devra présenter une largeur permettant le croisement simultané des véhicules. En considération de la faible importance des opérations, un accès à sens alterné pourra être admis sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

La distinction des accès et des cheminements piétons, des accès et des circulations internes dédiés aux véhicules, sera privilégiée.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les véhicules puissent entrer et sortir en marche avant. Une tolérance pourra être admise pour les constructions existantes et dans la limite de trois places de stationnement. Dans ce cas, toutes dispositions devront être prises pour que les véhicules débouchent en marche avant sur la voie ouverte à la circulation publique. Cette tolérance ne sera admise que sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 5 du présent article relatif à la sécurité et à la fonctionnalité des accès.

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 ou l'examen au cas par cas de la possibilité d'infiltrer en fonction de la nature des activités exercées.

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.

Les eaux de drainage ne doivent pas être raccordées sur le réseau d'assainissement, qu'il soit séparatif ou unitaire.

En secteur AUy, l'infiltration des eaux pluviales ne sera pas autorisée.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain. 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 et emprises publiques, hormis la voie de contournement routier et la voie ferrée.

Les bâtiments et les piscines doivent être implantés à une distance de la limite des voies ou emprises 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 librement, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

En secteurs AUv et AUc, l'espace situé entre les constructions et les voies ou emprises devra faire l'objet d'un traitement paysager.

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

La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments (tous débords compris) et la limite séparative de parcelles doit être au moins égale à 4 m.

Toutefois, à l'intérieur de cette marge de recul, les constructions annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, à l'exception des garages, sont admises si leur hauteur est limitée à 3,50 m par rapport au point bas de référence visé à l'article AU10.

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

L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes ainsi que pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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.

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.

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 enterrées par rapport au terrain naturel, non couvertes, et leur margelle, ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol. Les autres piscines couvertes ou non, 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 25 % 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

La hauteur des constructions sera déterminée notamment au regard de la qualité de l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

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 sur le plan des cônes de vue.

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 mises en valeur notamment par le rythme entre les pleins et les vides, les dimensions, formes et positions des percements.

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

En secteur AUV, les constructions devront présenter un traitement architectural sobre et simple. Les teintes claires et le blanc sont proscrits ; les teintes des projets ne devront pas présenter de contrastes forts avec l'environnement notamment dans sa dominante végétale. Les teintes et matériaux devront être choisis pour la bonne insertion du projet dans l'environnement.

En secteurs AUV et AUC, les toitures plates non accessibles seront végétalisées et les édifices et émergences techniques devront être masqués.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les postes de transformation et distribution d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent présenter un traitement architectural qui permette une bonne intégration dans leur environnement proche.

Lorsque ces postes sont liés à une opération de construction neuve :

- le long des axes structurants, ils seront incorporés dans le bâti principal ou positionnés de façon à être non visibles depuis ces axes ;
- dans les autres cas, ils seront incorporés à une construction et harmonisés à celle-ci et/ou à l'opération.

Les postes de transformation électriques non liés à une opération de construction et visibles de la voie publique devront recevoir une teinte naturelle minérale en façade.

Dans les constructions neuves, hormis pour les maisons individuelles, les locaux de stockage des ordures ménagères devront préférentiellement être intégrés au bâti principal. Sinon, ils devront être intégrés à une construction traitée comme un bâtiment à part entière et faisant également office d'aire de collecte.

Les aires de collecte des ordures ménagères devront soit être intégrées dans une construction couverte ou non qui devra faire l'objet d'un traitement paysager complémentaire, soit faire l'objet d'un traitement paysager à part entière de façon à ce que les conteneurs ne soient pas perceptibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, hormis dans le cas des dispositifs enterrés.

Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés aux volumes bâtis ou aux constructions.

Les parties sommitales des bâtiments devront être traitées de façon qualitative (équipements de sécurité -lignes de vie, garde-corps amovibles ou rabattables-, systèmes de ventilation et de climatisation, édifices techniques, panneaux solaires, etc.).

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.

DANS LES SECTEURS AUV ET AUC :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 m.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- Soit d'un mur bahut surmonté d'éléments ajourés dans une proportion de 50% minimum, le mur ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale, les grillages rigides en partie haute sont interdits ;
- Soit d'éléments toute hauteur ajourés dans une proportion de jour de 50% minimum ;

- Soit de clôtures constituées de treillis soudé ou de grillage simple torsion limitées à une hauteur de 1,20 mètres.

Hormis les murs, les autres types de clôture devront obligatoirement être doublés d'une haie sur toute leur hauteur.

Ces hauteurs et ces caractéristiques pourront néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par la topographie ou par l'intérêt d'assurer la continuité d'une clôture existante environnante de qualité ou pour assurer une cohérence avec la construction principale.

Les portails devront être traités en cohérence avec la clôture dans laquelle ils s'insèrent.

Toutes les clôtures constituées d'éléments conduisant à créer une occultation totale sont interdits et notamment les panneaux occultants, canisses, bâches, voilage nylon, languettes insérées dans les grillages, haies artificielles

Les clôtures des équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront déroger, si leurs exigences fonctionnelles ou leur caractère emblématique le justifient.

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 en limite sur rue ou séparative ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère et uniquement pour permettre de maintenir l'altitude du terrain naturel.

Le terrain naturel est le terrain 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.

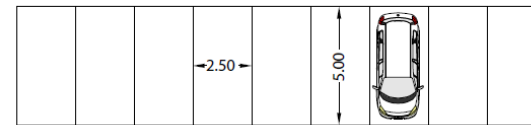
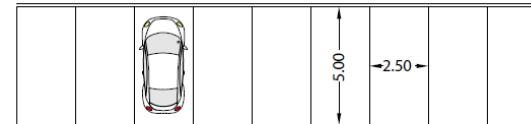
Article AU 12 : Stationnement

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

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.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont :

- pour les stationnements perpendiculaires à leur voie de desserte ou en épi, une largeur de 2,50 m mesurée perpendiculairement à l'axe de la place et une longueur de 5 m (voir schémas ci-après) ;

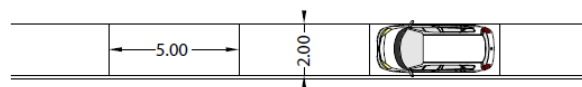
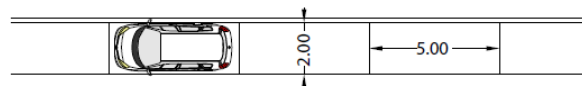


Stationnements perpendiculaires



Stationnements en épis

- pour les stationnements longitudinaux, une largeur de 2 m et une longueur de 5 m (voir schéma ci-après).



Stationnements longitudinaux

Les caractéristiques des zones de dégagement seront adaptées et proportionnées au nombre et au type de places de stationnement desservies.

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 places de stationnement existantes non-conformes aux dispositions des articles 3 et 12 de la présente zone ne sont pas comptabilisées au titre des places dues.

Les places de stationnement sont interdites dans la marge de recul des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, hormis pour les constructions existantes, pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, à la dépose-minute ou aux livraisons dans la limite des besoins à démontrer de l'opération et à proximité immédiate des entrées correspondantes. Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront y déroger si leurs exigences fonctionnelles le justifient.

Les stationnements à l'air libre devront être regroupés au maximum et les poches de stationnement limitées en nombre.

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 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 .

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 :

- 2 places par logement,

- et au-delà de 100 m² de surface de plancher, une place supplémentaire par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. Au-delà de trois places, la moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte.

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.111-22 du code de l'urbanisme. La moitié au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte ; dans ce dernier cas, les places seront regroupées dans la même construction. Pour les opérations de plus de 60 logements, 75% au moins des emplacements de stationnements seront incorporés dans le bâti principal ou dans une construction annexe close sur au moins trois côtés et couverte ; dans ce dernier cas, les places seront regroupées dans la même construction.

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 stockage ou de collecte des déchets, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain surplombées par une construction, 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 masses boisées repérées aux orientations d'aménagement et de programmation devront être préservées, restituées ou créées dans les conditions prévues aux orientations d'aménagement et de programmation.

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

Pour les arbres, les alignements d'arbres ou les haies repérés aux documents graphiques ou préservés dans le projet, les constructions (sous-sols compris), hormis les clôtures et les travaux publics, devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport au houppier de l'arbre.

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...).

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE, HORS SECTEUR AUX

Dans les secteurs de Corzent et de la Citadelle, les espaces libres doivent occuper au minimum 40 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur des Grandes vignes, les espaces libres doivent occuper au minimum 50 % de la superficie du terrain et les espaces verts doivent occuper au minimum 40 % de la superficie du terrain. Chaque ensemble (tel que défini à l'article AU2) devra disposer d'un espace libre collectif d'un seul tenant représentant 60% des espaces libres de l'ensemble.

Les espaces libres seront mis en valeur et traités en espaces verts pouvant comporter quelques cheminements piétons, espaces piétonniers et terrasses de plain-pied non imperméabilisés.

Des plantations doivent être mises en place à raison d'un arbre par tranche commencée de cent mètres carrés d'espace vert au sol. Un minimum de 50% de ces arbres devra être planté en pleine terre.

Les marges de recul des bâtiments feront l'objet d'un traitement paysager. La conservation des arbres de haute tige existants dans la marge de recul des bâtiments par rapport à la voie et aux emprises publiques, et structurant le paysage, devra être privilégiée.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques seront traitées en espaces verts hormis pour les voiries, cheminements, accès, terrasses et éléments techniques intégrés à une construction dans les conditions de l'article 11 de la présente zone. Les places de stationnement sont interdites dans cette marge de recul, hormis pour les constructions existantes, pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, à la dépose-minute et aux livraisons dans la limite des besoins à démontrer de l'opération et à proximité immédiate des entrées correspondantes.

Des arbres devront être plantés sur les aires de stationnement à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement et les voies dédiées aux véhicules situées en limite devront être dissimulées par une haie d'une hauteur minimale de 1,00 m sur une épaisseur minimale de 1,50 m, sauf si cette dissimulation est assurée par un mur de clôture d'une hauteur au moins équivalente.

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.

Des plantations doivent être mises en place à raison d'un arbre par tranche commencée de 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, le point haut de la fosse devant correspondre au niveau du terrain fini.

Il sera privilégié le maintien des arbres existants plutôt que leur remplacement.

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...).

EN SECTEUR AUX

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.

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. Dans le site classé du Domaine de Ripaille et au lieu-dit Champ Bochart, les constructions nouvelles sont interdites. Seules sont autorisées les extensions de constructions légales existantes sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
2. Les constructions à usage d'habitation et de bureaux sont autorisées si elles sont rendues nécessaires par l'exploitation agricole.
3. Les constructions à usage commercial sont admises dans le cadre de vente directe de la production agricole.
4. Les constructions et installations sont autorisées si leur implantation dans la zone est reconnue indispensable à une exploitation agricole, justifiée par l'importance de cette exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
5. 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.
6. Dans la zone A située avenue de la Dame, les seules constructions autorisées sont les abris de jardin dont l'emprise ne dépasse pas 10 m² par unité foncière et dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 m et les clôtures grillagées non occultantes dont la hauteur ne dépasse pas 1,80 m.

7. Le secteur Agv pourra accueillir l'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage et de façon limitée des constructions liées à cet habitat permanent.
8. Dans les secteurs de sensibilité hydrogéologique des aquifères, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine. Dès lors, les fondations doivent impérativement être effectuées au-dessus des plus hautes eaux de la nappe pour éviter le risque classique de pollution. Afin de garantir, le cas échéant, que le sous-sol projeté n'impacte pas la nappe d'eau, le constructeur devra réaliser une étude de sol permettant de vérifier que tous les travaux, y compris les fondations, seront effectués au-dessus des plus hautes eaux de la nappe. Les eaux de drainage ne devront pas être raccordées sur les collecteurs publics. Toutes dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires ...).
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.

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 5 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 ou l'examen au cas par cas de la possibilité d'infiltrer en fonction de la nature des activités exercées.

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.

Les eaux de drainage ne doivent pas être raccordées sur le réseau d'assainissement, qu'il soit séparatif ou unitaire.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain. 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 et emprises publiques, hormis la voie de contournement routier et la voie ferrée.

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 équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter librement, 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 par rapport au point bas de référence visé à l'article UE10.

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

L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes ainsi que pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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.

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

Non réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol

Dans le secteur Agv, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20 m² par emplacement soit 60 m² par terrain familial et l'emprise représentée par le stationnement des résidences mobiles ne doit pas excéder 150 m² par emplacement soit 450 m² par terrain familial.

Dans la zone A située avenue de la Dame, l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 10 m² par unité foncière.

Non réglementé dans les autres secteurs.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

En secteur Agv, les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,50 m.

Dans la zone A située avenue de la Dame, les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,50 m.

La hauteur totale d'une construction ne doit pas excéder 10 m.

La hauteur des constructions sera déterminée également au regard de la qualité de l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

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 sur le plan des cônes de vue.

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 travaux de réhabilitation d'un bâtiment devront permettre de conserver ou de recréer sa cohérence globale. La fermeture de balcons ou de loggias qui altère la composition des façades et des volumes est interdite, sauf si elle s'inscrit dans un projet global et respecte le style architectural et la typologie de l'immeuble.

Sauf en cas de projet de remaniement global d'un bâtiment, les travaux devront permettre de conserver sa typologie architecturale d'origine, 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. Le changement de menuiseries devra 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 architecturale d'origine de l'immeuble.

Les caissons d'enroulement des volets roulants devront être intégrés au gros œuvre ou dans le tableau de la baie. Il conviendra d'harmoniser les teintes du caisson, des rails et du volet avec les teintes de façades.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les postes de transformation et distribution d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent présenter un traitement architectural qui permette une bonne intégration dans leur environnement proche.

Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés aux volumes bâtis ou aux constructions.

Les parties sommitales des bâtiments devront être traitées de façon qualitative (équipements de sécurité -lignes de vie, garde-corps amovibles ou rabattables-, systèmes de ventilation et de climatisation, édicules techniques, panneaux solaires, etc.).

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 en limite sur rue ou séparative ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère et uniquement pour permettre de maintenir l'altitude du terrain naturel.

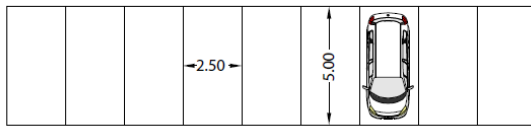
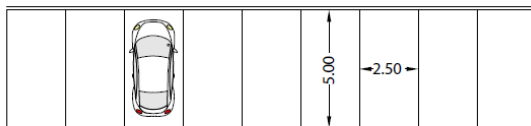
Le terrain naturel est le terrain existant avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, déterminé le cas échéant par les dernières autorisations d'urbanisme délivrées.

Article A 12 : Stationnement

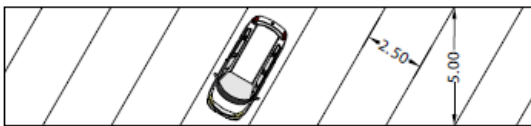
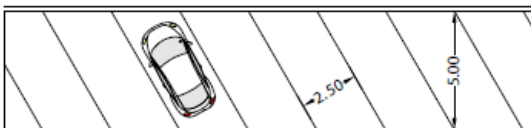
Le constructeur devra réaliser un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont :

- pour les stationnements perpendiculaires à leur voie de desserte ou en épi, une largeur de 2,50 m mesurée perpendiculairement à l'axe de la place et une longueur de 5 m (voir schémas ci-après) ;

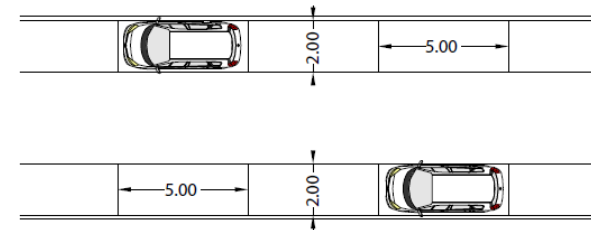


Stationnements perpendiculaires



Stationnements en épis

- pour les stationnements longitudinaux, une largeur de 2 m et une longueur de 5 m (voir schéma ci-après).



Stationnements longitudinaux

Les caractéristiques des zones de dégagement seront adaptées et proportionnées au nombre et au type de places de stationnement desservies.

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 places de stationnement existantes non-conformes aux dispositions des articles 3 et 12 de la présente zone ne sont pas comptabilisées au titre des places dues.

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.

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...).

Pour les arbres, les alignements d'arbres ou les haies repérés aux documents graphiques ou préservés dans le projet, les constructions (sous-sols compris), hormis les clôtures et les travaux publics, devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport au houppier de l'arbre.

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 aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection stricte.

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

DANS LE SECTEUR NH (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 et qu'aux constructions et installations de production d'énergie liées à la Dranse, situées entre le pont de Vongy (sur la route d'Évian) et le pont SNCF . 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 SECTEUR NI

Les constructions annexes à vocation de gardiennage et/ou de sécurité pourront être autorisées à condition qu'elles soient liées à l'existence d'une construction principale sur l'unité foncière, que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m², que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m et qu'elles soient situées dans une bande de 30 m par rapport à la limite de l'avenue de Corzent.

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 les secteurs de sensibilité hydrogéologique des aquifères, aucun creusement (pieux, fondations, forages...) ne doit impacter la nappe d'eau souterraine. Dès lors, les fondations doivent impérativement être effectuées au-dessus des plus hautes eaux de la nappe pour éviter le risque classique de pollution. Afin de garantir, le cas échéant, que le sous-sol projeté n'impacte pas la nappe d'eau, le constructeur devra réaliser une étude de sol permettant de vérifier que tous les travaux, y compris les fondations, seront effectués au-dessus des plus hautes eaux de la nappe. Les eaux de drainage ne devront pas être raccordées sur les collecteurs publics. Toutes

dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux souterraines par des produits de traitement (nitrates, phytosanitaires ...).

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 1 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 résidences mobiles 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. Le secteur Ngv 2 pourra accueillir l'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage et de façon limitée des constructions liées à cet habitat permanent.
5. Les démolitions de bâtiments repérés aux documents graphiques du 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.
6. Les démolitions de bâtiments repérés aux documents graphiques du 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.
7. 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.
8. 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.111-22 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.111-22 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 %.
9. 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.

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 5 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 ou l'examen au cas par cas de la possibilité d'infiltrer en fonction de la nature des activités exercées.

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.

Les eaux de drainage ne doivent pas être raccordées sur le réseau d'assainissement, qu'il soit séparatif ou unitaire.

ÉNERGIE ET COMMUNICATIONS

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain. 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 et emprises publiques, hormis la voie de contournement routier et la voie ferrée.

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.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires aux services publics pourront s'implanter librement, 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 (tous débords compris) 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 par rapport au point bas de référence visé à l'article N10.

L'évolution des constructions légales existantes avant le 18 décembre 2013 et non conformes aux règles générales de la zone pourra être autorisée dans le respect de l'ordonnancement existant et sous réserve d'une bonne intégration.

Une tolérance pourra être admise pour les dispositifs strictement nécessaires à la mise en accessibilité de constructions existantes ainsi que pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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.

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.

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 1, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 5% de la superficie du terrain. Dans le secteur Ngv 2, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20 m² par emplacement soit 60 m² par terrain familial et l'emprise représentée par le stationnement des résidences mobiles ne doit pas excéder 150 m² par emplacement soit 450 m² par terrain familial.

L'emprise au sol 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 1, les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 6 m. En secteur Ngv 2, les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,50 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.

La hauteur des constructions sera déterminée également au regard de la qualité de l'insertion paysagère du projet dans son environnement bâti.

À l'intérieur de la marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, les constructions sont admises si leur hauteur ne dépasse pas 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 sur le plan des cônes de vue.

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 travaux de réhabilitation d'un bâtiment devront permettre de conserver ou de recréer sa cohérence globale. La fermeture de balcons ou de loggias qui altère la composition des façades et des volumes est interdite, sauf si elle s'inscrit dans un projet global et respecte le style architectural et la typologie de l'immeuble.

Sauf en cas de projet de remaniement global d'un bâtiment, les travaux devront permettre de conserver sa typologie architecturale d'origine, 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. Le changement de menuiseries devra 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 architecturale d'origine de l'immeuble.

Les caissons d'enroulement des volets roulants devront être intégrés au gros œuvre ou dans le tableau de la baie. Il conviendra d'harmoniser les teintes du caisson, des rails et du volet avec les teintes de façades.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les postes de transformation et distribution d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent présenter un traitement architectural qui permette une bonne intégration dans leur environnement proche.

Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés aux volumes bâtis ou aux constructions.

Les parties sommitales des bâtiments devront être traitées de façon qualitative (équipements de sécurité -lignes de vie, garde-corps amovibles ou rabattables-, systèmes de ventilation et de climatisation, édicules techniques, panneaux solaires, etc.).

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 en limite sur rue ou séparative ne sera admise que sous réserve d'une bonne intégration paysagère et uniquement pour permettre de maintenir l'altitude du terrain naturel.

Le terrain naturel est le terrain 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.

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

FAÇADES

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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 restitués, maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques du 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. 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 aux documents graphiques du 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 entièrement 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...) 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 aux documents graphiques du 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 aux documents graphiques du règlement comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, 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 aux documents graphiques du règlement 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 d'une couleur en harmonie avec la façade, 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 aux documents graphiques du 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...).

CLOTURES

Les clôtures existantes sont à préserver et à conserver.

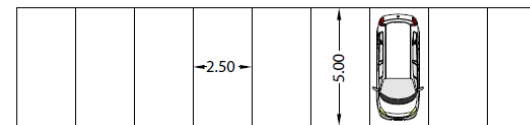
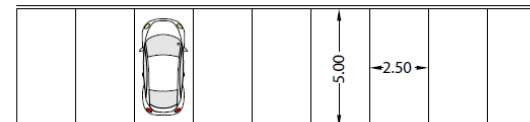
En cas de conservation impossible, de nouvelles clôtures pourront être édifiées si elles sont traitées en harmonie avec la construction principale et avec le milieu environnant.

Article N 12 : Stationnement

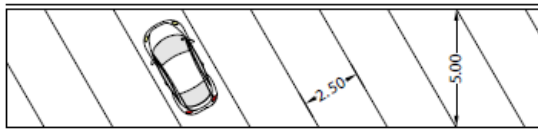
Le constructeur devra réaliser un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Les dimensions minimales à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont :

- pour les stationnements perpendiculaires à leur voie de desserte ou en épi, une largeur de 2,50 m mesurée perpendiculairement à l'axe de la place et une longueur de 5 m (voir schémas ci-après) ;

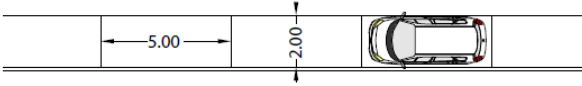
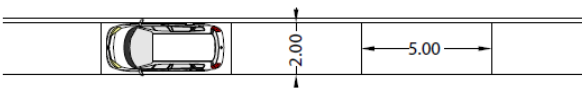


Stationnements perpendiculaires



Stationnements en épis

- pour les stationnements longitudinaux, une largeur de 2 m et une longueur de 5 m (voir schéma ci-après).



Stationnements longitudinaux

Les caractéristiques des zones de dégagement seront adaptées et proportionnées au nombre et au type de places de stationnement desservies.

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 places de stationnement existantes non-conformes aux dispositions des articles 3 et 12 de la présente zone ne sont pas comptabilisées au titre des places dues.

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.

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.

Pour les arbres, les alignements d'arbres ou les haies repérés aux documents graphiques ou préservés dans le projet, les constructions (sous-sols compris), hormis les clôtures et les travaux publics, devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport au houppier de l'arbre. 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.