



Commune de Bonneville

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE PRÉSENTATION

**PIECE N°1**

Certifié conforme, et vu pour être annexé à ma délibération en date du 11 avril 2019, approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU.

Le Maire,  
Stéphane VALLI

**territoires**  
**—demain**

# Table des matières

<b>I - LE CONTEXTE GENERAL</b>	<b>p.3</b>
1.1 – Localisation et positionnement de la commune	p.3
1.2 – Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CCFG	p.3
1.3 – Le PLU de Bonneville	p.3
<b>II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	<b>p.5</b>
2.1 – L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés	p.5
2.2 – la procédure de modification simplifiée	p.6
<b>III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU</b>	<b>p.7</b>
3.1 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLU	p.7
3.2 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLU	p.9
3.3 – Les adaptations à apporter à l'OAP 1 du PLU	p.24

# LE CONTEXTE GÉNÉRAL

## 1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

La commune de Bonneville fait partie d'un bassin de vie dynamique et attractif : le sillon rhônalpin, et plus précisément la basse vallée de l'Arve.

Le territoire auquel appartient Bonneville s'organise par ailleurs à l'échelle de la Communauté de Communes Faucigny-Glières (CCFG), qui porte le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du même nom en cours de validité à ce jour. Ce territoire fait également partie du Syndicat Mixte du SCOT Cœur de Faucigny, qui porte le futur SCOT du même nom, en cours d'élaboration, sur les quatre communautés de communes que sont la Communauté de Communes Faucigny Glières, Arve et Salève, Quatre Rivières et Vallée Verte.

Concernant le contexte démographique, la commune compte selon les dernières données disponibles 13 040 habitants en 2017, et a connu ces dernières années une croissance démographique, due majoritairement au solde migratoire, comme le montre le tableau ci-après.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	4,8	1,9	1,6	0,5	1,2	1,2
due au solde naturel en %	0,9	1,3	1,1	0,9	0,9	1,0
due au solde apparent des entrées sorties en %	3,9	0,7	0,5	-0,4	0,2	0,1
Taux de natalité (‰)	18,6	19,9	17,3	15,3	16,1	16,5
Taux de mortalité (‰)	9,3	7,3	6,6	5,8	6,7	6,3

(Source Insee)

## 2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE FAUCIGNY-GLIÈRES

Le SCOT Faucigny-Glières, approuvé le 23 février 2012, par délibération du Conseil Communautaire de la CCFG, s'impose au PLU de Bonneville en termes de compatibilité. Il est son principal document de référence en matière d'urbanisme, de transport, d'habitat, de développement économique.

La compatibilité du PLU avec le SCOT garantit le respect des prescriptions nationales qui lui sont antérieures, et constitue donc l'un des principaux motifs des dispositions du PLU, qui s'est employé à s'inscrire pleinement dans "l'esprit" des objectifs et des orientations du SCOT, et à ne pas en "contrarier" la mise en œuvre.

## 3. LE PLU DE BONNEVILLE

**La commune de Bonneville a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal, en date du 19 mai 2016.**

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a défini une orientation générale d'urbanisme :**

"Affirmer Bonneville comme centralité de référence de la Communauté de Communes Faucigny Glières, de son bassin de vie, mais avant tout comme un « pôle de vie » de qualité pour ses habitants".

...déclinées à partir des trois orientations majeures suivantes :

- A. Renforcer l'attractivité de la ville et développer l'urbanité de son centre au bénéfice d'une vie de proximité renforcée :
  - 1. Accueillir les nouvelles populations préférentiellement au centre-ville et ses abords.
  - 2. Poursuivre la diversification du parc de logements pour maintenir un équilibre social et générationnel de la population et répondre à ses attentes, en matière de qualité de l'habitat.
  - 3. Développer et rénover l'armature des espaces publics et collectifs.

- 4. Renforcer et développer, en mixité avec l'habitat, l'activité commerciale et de services de proximité au centre-ville et ses abords, ainsi que dans les quartiers.
  - 5. Conforter l'offre en services et équipements publics et d'intérêt collectif.
- B. Construire un projet économique cohérent avec le positionnement attendu de Bonneville, pour soutenir l'emploi et le développement économique dans toutes ses composantes :
- 1. Garantir la mise en œuvre progressive des projets d'extension des zones d'activités économiques définis au SCOT Faucigny-Glières, afin de répondre aux besoins identifiés à l'échelle de la CCFG.
  - 2. Permettre l'évolution des sites d'activités existants : extensions de bâtiments, renouvellement, optimisation de l'usage de l'espace, qualité des espaces dédiés à l'activité économique.
  - 3. Contribuer au renforcement de l'offre commerciale et de services à l'échelle communautaire.
  - 4. Maintenir une économie agricole et développer l'activité forestière, tout en prenant en compte le développement démographique et économique attendu de la commune.
- C. Poursuivre les efforts engagés en matière de circulation et œuvrer pour une mobilité plus diversifiée, notamment de proximité, afin de répondre aux besoins du plus grand nombre.
- 1. Poursuivre la valorisation de l'armature des espaces publics du centre-ville et ses abords, en faveur du développement des "modes actifs" et conforter progressivement les liaisons avec les différents quartiers.
  - 2. Améliorer l'accessibilité aux commerces et services du centre-ville, notamment en développant le stationnement longue durée à ses abords.
  - 3. Poursuivre l'amélioration du fonctionnement global de la ville en matière de déplacements.
- D. Préserver et valoriser le cadre environnemental et paysager, et renforcer la qualité du cadre bâti de Bonneville.
- 1. Préserver et/ou valoriser, de manière adaptée, les grands espaces naturels du territoire communal, pour leurs qualités environnementales et paysagères (Andey, coteau de Bonneville, coteau de la Côte d'Hyot, les bords d'Arve), ainsi que les continuités écologiques identifiées.
  - 2. Promouvoir une optimisation de la consommation de l'espace dans la mise en œuvre du projet communal.
  - 3. Permettre une évolution modérée et adaptée des quartiers et hameaux à dominante résidentielle (La Côte d'Hyot, Epargny, Pontchy, Dessy, Thuet), dans l'objectif d'améliorer leur cadre de vie et leur insertion dans le paysage.
  - 4. Rechercher, au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser, une qualité urbaine et environnementale.
  - 5. Prendre en compte les risques naturels et les nuisances dans le développement de la commune.

# L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

## 1. L'OBJECTIF DE LA PROCÉDURE : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

Sur le territoire de la commune de Bonneville, le quartier des îles, identifié en tant que Quartier prioritaire Politique de la Ville, est situé à proximité du centre-ville entre l'axe structurant de l'Avenue de Genève et les bords de l'Arve.

Le site se compose d'une part d'une gendarmerie et de deux bâtiments destinés aux logements des gendarmes et de leur famille, et d'autre part de 258 logements locatifs sociaux du bailleur Halpades. Ces logements sociaux se répartissent en 9 bâtiments construits dans les années 1970 (4 barres et 5 tours de plus de 6 étages). Fin octobre 2015, la population des logements du bailleur Halpades est de 727 habitants (elle était de 788 habitants en 2010). Le groupe scolaire des îles est attenant au quartier.

Le projet de rénovation urbaine de ce quartier, actuellement en phase finale de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, fera prochainement l'objet d'une signature par l'ensemble des partenaires, et répondra aux fondamentaux suivants :

- Dédensifier le quartier : une proposition d'équilibre entre densité et sentiment aéré du quartier,
- Garantir une qualité des logements avec la création de vues, percées, ensoleillement,
- Développer des espaces de flânerie et de loisirs pour améliorer le bien-être et favoriser le vivre-ensemble des habitants,
- Hiérarchiser les axes de déplacement en donnant une large place aux modes doux en adéquation avec le réseau local, territorial et départemental.

Le calendrier de ce projet prévoit une mise en œuvre opérationnelle imminente des premiers lots sur un foncier communal, lequel fait l'objet d'une procédure de déclassement du domaine public afin de pouvoir amorcer rapidement la construction de logements sociaux sur le secteur des îles et offrir des solutions concrètes de relogement aux habitants du quartier. La 1<sup>ère</sup> phase du projet consiste en effet à aménager la partie Est, Rue de la paix, sur du foncier non bâti (parkings et aires de jeux), afin de pouvoir assurer parallèlement le relogement des 3 premiers bâtiments à démolir (2019-2021), dont la démolition est envisagée en 2021.

Les parcelles concernées par cette 1<sup>ère</sup> phase d'aménagement sont actuellement, au PLU en vigueur, concernées par l'Orientement d'Aménagement et de Programmation n°1, qui prévoit la mise en œuvre d'un espace public, pouvant notamment accueillir du stationnement.

Il est ainsi nécessaire, et urgent, pour le bon déroulement de l'opération de renouvellement urbain, de modifier certaines dispositions réglementaires du PLU en vigueur, afin que :

- les parcelles concernées ne soient plus incluses dans le parti d'aménagement de l'OAP n°1,
- l'obligation de mutualiser les accès en cas d'une division d'un foncier en vue de bâtir ne s'applique pas au secteur de projet, au regard du parti d'aménagement retenu,
- l'emprise au sol autorisée soit réévaluée afin de permettre une meilleure optimisation du foncier,
- la réglementation des attiques ne concerne que les constructions les plus hautes, à savoir supérieures à R+2+C, pour une bonne intégration urbaine et architecturale du programme.

Sur ces différents points, on soulignera que **les adaptations envisagées du PLU, telles que présentées dans ce document, n'affectent pas les fondements du document d'urbanisme actuel**° :

- ni dans les **objectifs qui ont prévalu à son élaboration**.

En effet, la présente modification consiste à modifier légèrement quelques dispositions réglementaires, qui ne remettent pas en cause les grandes options retenues pour l'aménagement de la commune dans le cadre du PLU en vigueur.

- ni dans ses **grands principes réglementaires**.

En effet, les modifications apportées ne remettent pas en cause les grandes règles existantes et génératrices de la forme urbaine.

Enfin, au vu des évolutions envisagées, **l'impact de la procédure sur les sensibilités environnementales de la commune restent minimales, d'autant plus que le projet retenu vise une amélioration significative de la qualité environnementale du quartier.**

## **2. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

### **Le champ d'application de la modification :**

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables°;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU apparaît donc justifié.**

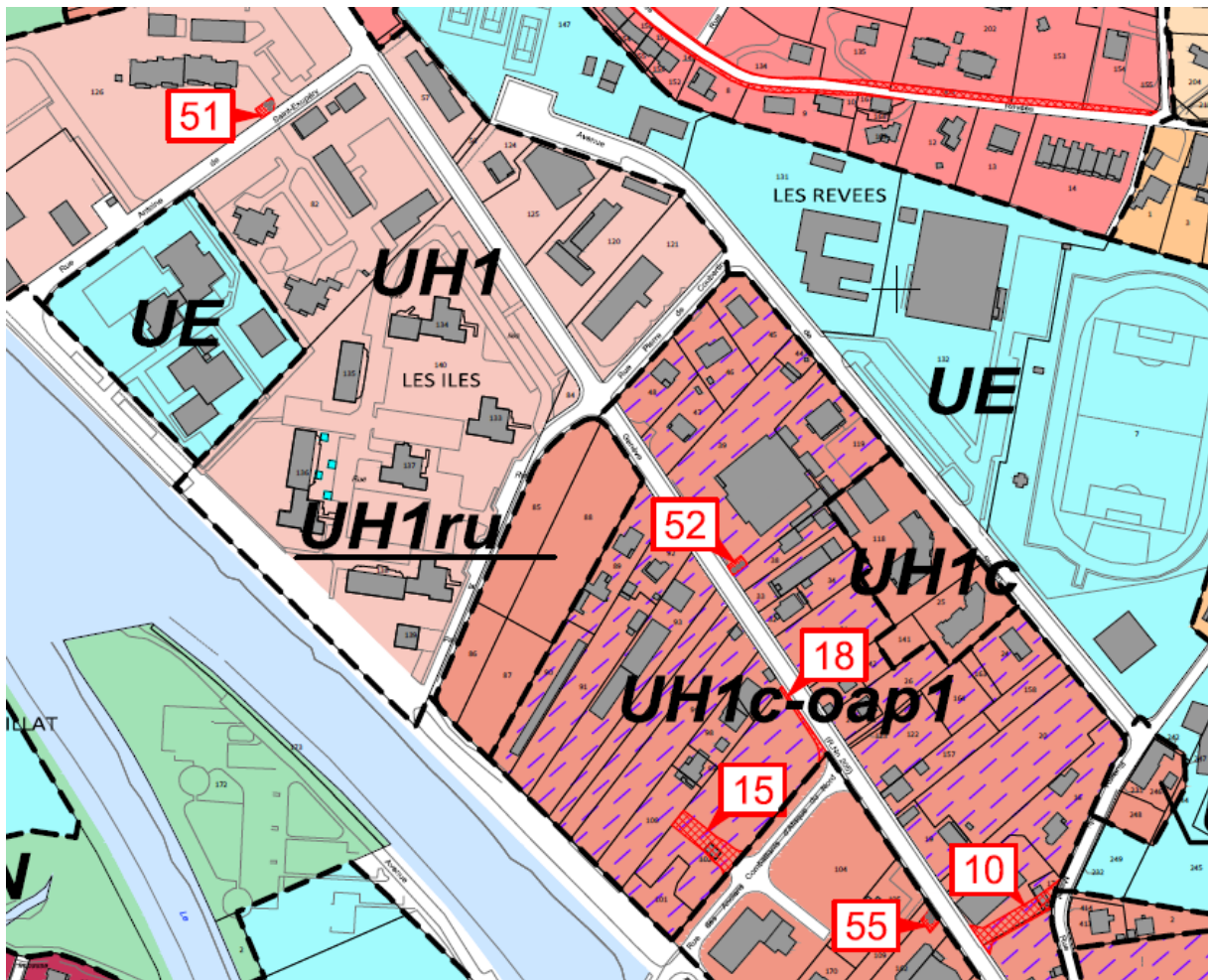
### **Le régime juridique de la modification :**

L'ensemble du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Bonneville doit être envoyé au Préfet et aux Personnes Publiques Associées pour information.

Par la suite, ce projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil Municipal, compétente en matière d'urbanisme.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.





PLU après modification simplifiée n°1

Concernant les surfaces :

- Secteur UH1ru : 0,84 ha
- Secteur UH1c-oap1 : 6,4 ha.

## 2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLU

Les modifications apportées apparaissent en *rouge gras italique*.

### CHAPITRE 1 : LA ZONE UH

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

**La zone UH** est composée de secteurs qui se distinguent par certaines vocations, caractéristiques, ou des règles particulières, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **un secteur UH1c**, de forte densité, correspondant au centre-ville de Bonneville, au sein duquel des dispositions réglementaires incitatives à la densification, la structuration urbaine, la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites,
- **des secteurs UH1c-oap1, UH1c-oap2, UH1c-oap3 et UH1c-oap4**, faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation auxquelles on se reportera (pièce n°3-1 du PLU).
- **des secteurs UH1, UH2, UH3**, au sein desquels des dispositions graduelles et différenciées sont introduites afin de permettre la gestion, le confortement, et/ou le développement de formes urbaines en rapport avec les caractéristiques des tissus urbains existants,
- **un secteur UH1a**, au sein duquel des dispositions sont introduites afin de permettre la gestion, le confortement, et/ou le développement de formes urbaines en rapport avec les caractéristiques du tissu urbain existant, relevant de l'assainissement collectif à court terme,
- ***un secteur UH1ru, de forte densité, correspondant à la première phase du projet de renouvellement urbain au lieu-dit « Les Iles »,***
- **un secteur UH3c**, correspondant au centre historique des hameaux, au sein duquel des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre la conservation et le développement de formes urbaines en rapport avec les caractéristiques des lieux ainsi que la mixité des fonctions,
- **un secteur UH3m**, correspondant aux secteurs d'habitat mitoyen, plus dense, au sein duquel des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre la gestion et le développement de formes urbaines en rapport avec les caractéristiques des lieux,
- **un secteur UH3a**, correspondant aux secteurs relevant de l'assainissement collectif à court terme,
- **un secteur UHi**, correspondant aux secteurs relevant de l'assainissement individuel,
- **un secteur UHic**, correspondant au centre historique des hameaux relevant de l'assainissement individuel, au sein duquel des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre la mixité des fonctions,
- **un secteur UHinc**, dépourvu de possibilités d'assainissement collectif (réseau inexistant) ou non collectif (inaptitude des sols à l'assainissement autonome),
- **un secteur UHp**, correspondant aux secteurs d'habitat de faible densité,
- **un secteur UHpa**, correspondant aux secteurs d'habitat de faible densité relevant de l'assainissement collectif à court terme,
- **un secteur UHpi**, correspondant aux secteurs d'habitat de faible densité relevant de l'assainissement individuel,

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

### **Article.1.UH**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans les BANDES D'EFFET DE LA CANALISATION DE GAZ**, et en l'absence de dispositions compensatoires adaptées :

- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), soit 50 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation et dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, correspondant aux premiers effets létaux (PEL), soit 75 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes,

**Dans les LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE :**

- Au rez-de-chaussée des constructions, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce et à l'artisanat de détail, vers un usage autre que commercial ou artisanal.

**Dans la zone UH :**

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,
- les installations et constructions à usage d'activité de camping et de caravanage.
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs au titre des articles R111-31 et R111-33 du CU,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes telles que visées à l'article R. 111-37 du CU,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,

**Dans les secteurs UH1a, UH3a et UHpa :**

Dans l'attente du réseau d'assainissement collectif programmé :

- les constructions et installations nouvelles de toute nature génératrices d'eaux usées,
- toute opération de réhabilitation et toute extension des constructions existantes génératrices d'eau usées sur les terrains qui se révéleraient inaptes à un assainissement autonome conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

**Dans le secteur UHinc :**

- les constructions et installations nouvelles de toute nature génératrices d'eaux usées,
- toute opération de réhabilitation et toute extension des constructions existantes génératrices d'eau usées sur les terrains qui se révéleraient inaptes à un assainissement autonome conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

**Dans les secteurs UH1, UH1a, UH2, UH3, UH3m, UH3a, UHi, UHinc, UHp, UHpa et UHpi :**

- Les constructions et installations nouvelles à usage artisanal et de commerce.

**Dans les BANDES D'EFFET DE LA CANALISATION DE GAZ :**

Dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine, correspondant aux effets irréversibles (IRE), soit 100 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

- tout nouveau projet d'aménagement ou de construction doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz, et ce dès le stade d'avant-projet sommaire,
- tout changement de destination d'une construction existante doit être conforme aux spécifications des canalisations de GRT Gaz.

**Dans la zone UH :**

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions et installations à usage tertiaire (bureau, ...), à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité, à la tranquillité et à la salubrité publique.
- l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal et de commerce, à condition qu'elles aient vocation de service de proximité.
- l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal, à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité, à la tranquillité et à la salubrité publique.

**Dans les secteurs UH1c, UH1c-oap1, UH1ru, UH1c-oap2, UH1c-oap3, UH1c-oap4, UH3c et UHic :**

- Les constructions et installations à usage commercial et artisanal, à condition qu'elles aient vocation de service de proximité.

**Dans le secteur UH3m :**

- L'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle n'excède pas 30% du CES existant.

**Au titre de l'article L151-15 du CU :**

- dans les secteurs UH1c-oap1, UH1ru, UH1c-oap3 et UH1c-oap4, 30% de la surface de plancher (SDP) du programme de logements réalisés doivent être affectés à du logement locatif socialement aidé,
- dans le secteur UH1c-oap2, 20% de la surface de plancher (SDP) du programme de logements réalisés doivent être affectés à du logement locatif socialement aidé,
- dans les secteurs UH1, UH1a, UH2, UH3, UH3c, UH3m, UH3a et UHic, toute opération d'habitat d'au moins 10 logements en densification ou en extension, doit affecter à minima 20% de sa surface de plancher (SDP) à du logement locatif socialement aidé et/ou en accession aidée à la propriété.

Dans tous les cas :

- en cas d'urbanisation par tranche fonctionnelle, le pourcentage minimum de logements socialement aidés défini ci-avant s'applique à chaque tranche,
- le nombre de logements aidés obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur,
- la typologie de financement des logements financièrement aidés doit être compatible avec le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Faucigny-Glières,

**Dans les secteurs UHi, UHic et UHpi :**

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.UH

### ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. Dispositions concernant les accès

*A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant l'accès aux constructions et installations, définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée. **Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UH1ru.**

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

#### 3.2. Dispositions concernant la voirie

*A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant la voirie, définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter (cf schéma en annexe) :

- **dans les secteurs UH1c, UH1c-oap1, UH1c-oap2, UH1c-oap3, UH1c-oap4, UH1, UH1a, UH1ru, UH2, UH3, UH3m, UH3a et UHinc** : une largeur de chaussée inférieure à 5m et 3,5m pour les voies à sens unique.

- dans les secteurs UH3c, UHi, UHic, UHp, UHpa, UHpi, et dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL :
  - en cas de réhabilitation ou de rénovation : une largeur de chaussée inférieure à 3,5m,
  - en cas de construction neuve : une largeur de chaussée inférieure à 5m et 3,5m pour les voies à sens unique.

## Article.4.UH

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public, ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

### 4.2. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement (**secteurs UHi, UHic et UHpi**), dans les secteurs identifiés au Schéma de l'Assainissement des eaux usées en vigueur, toute construction génératrice d'eaux usées ne peut être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement autonome seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

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

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

### 4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à :

- dans les secteurs UH1, UH1a, **UH1ru**, UH1c-oap1, UH1c-oap3, UH1c-oap4, UH2 et UH3m : 20 % de la surface du terrain,
- dans les secteurs UH3, et UH3a : 40 % de la surface du terrain,
- dans les secteurs UHi, UHic, UHinc, UHp, UHpa et UHpi : 60 % de la surface du terrain.

*Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL.*

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales, qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

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

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit :

- inférieur ou égal à 3L/s si la surface imperméabilisée est inférieure à 500m<sup>2</sup>,
- inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement si la surface imperméabilisée est supérieure à 500m<sup>2</sup>.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau communal d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

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

La mise en place d'un dispositif de traitement des hydrocarbures, en complément du dispositif de rétention, est également requise uniquement dans le cas où la demande d'urbanisme comprend :

- la création ou l'extension d'aire de stationnement ou d'exposition de véhicules portant la capacité totale à 20 véhicules légers et/ou 3 poids lourds,
- la création de voiries ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500m<sup>2</sup> (notamment dans le cas où les eaux de ruissellement collectées sont évacuées par infiltration dans les sols).

En cas d'aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ou de site industriel des prescriptions particulières pourront être imposées.

Pour la création de nouvelles surfaces imperméables sur du bâti existant (exemple: extension d'une habitation existante ou création d'une annexe), le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Cette disposition ne s'applique pas aux projets dont la surface nouvellement créée est inférieure à 50m<sup>2</sup> et ne dépasse pas 20% des surfaces existantes.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4. Électricité, téléphone et télédistribution**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et télécommunication) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### 4.5. Collecte des déchets

*A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant les déchets, définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme) s'il existe, et suivant l'avis de l'autorité compétente.

### Article.5.UH

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ("ALUR").

### Article.6.UH

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

*A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

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

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

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

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes,
- les voies piétonnes/cycles publiques.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique (pièce n° 3-2 du PLU), les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
  - 100m par rapport à l'axe de l'Autoroute 40,
  - 18 m par rapport à l'axe des routes départementales,
- en agglomération :
  - **dans les secteurs UH1, UH1a, UH2 et UH3m** : 3 m par rapport aux limites des emprises et voies publiques existantes ou à créer.
  - **dans les secteurs UH3, UH3a, UHp, UHpa, UHpi, UHi, UHic et UHinc** : 5 m par rapport aux limites des emprises et voies publiques existantes ou à créer.

L'implantation entre 0 et 3 ou 5m (selon le secteur considéré) de la limite des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce n° 3-2 du PLU), **dans les secteurs UH1c, UH1c-oap1, UH1ru, UH1c-oap2, UH1c-oap3, UH1c-oap4, UH3c, dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL**, et dans les cas suivants :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes accolées ou non au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et la longueur cumulée des façades et toitures bordant le domaine public n'excèdent pas 6m.
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites des emprises publiques.

## **Article.7.UH**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

*A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :

- au nu de la façade, à condition que la profondeur par rapport à la façade des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, ne dépasse pas 1,50 m,
- en tenant compte des éléments de débords éventuels :
  - si leur profondeur par rapport à la façade dépasse 1,50 m, et dans ce cas, seul le surplus est pris en compte,
  - dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes,

#### **Dans les secteurs UH1, et UH1a :**

- La distance (d) comptée horizontalement d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d > h/3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3m. (*cf schéma en annexe*)

#### **Dans les secteurs UH2 et UH3c :**

- La distance (d) comptée horizontalement d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d > h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3m. (*cf schéma en annexe*)

#### **Dans les secteurs UH3, UH3a, UHi, UHic, UHinc, UHp, UHpa et UHpi :**

- La distance (d) comptée horizontalement d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d > h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4m. (*cf schéma en annexe*)

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 ou 4 m (selon le secteur considéré) de la limite séparative **dans les secteurs UH1c, UH1c-oap1, UH1ru, UH1c-oap2, UH1c-oap3, UH1c-oap4, UH3m, dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL**, et dans les cas et secteurs suivants

- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigée en limite mitoyenne.
- construction ou reconstruction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen.

Dans ce cas, les constructions doivent être implantées à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des lignes de construction des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement, et en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle, un recul minimum de 4 m. (cf schéma en annexe)

Les façades sur rue de constructions concernées pourront admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade,

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et rampe d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

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

## **Article.8.UH**

### **IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

*A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

## **Article.9.UH**

### **EMPRISE AU SOL**

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non.
- les terrasses extérieures,
- les piscines extérieures réalisées en accompagnement des constructions autorisées,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

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

- dans le secteur **UH1c-oap2** pour l'ensemble du secteur : 0,60,
- dans les secteurs **UH1c et UH1ru**, ainsi que dans le secteur **UH3c** et les **PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** pour les constructions neuves : 0,60,
- dans les secteurs **UH1c-oap1 et UH1c-oap3** ainsi que dans le secteur **UH3m** pour les constructions neuves : 0,50,
- dans les secteurs **UH1, UH1a, UH2 et UH1c-oap4** : 0,40,
- dans les secteurs **UH3 et UH3a** : 0,30,
- dans les secteurs **UH<sub>i</sub>, UH<sub>ic</sub> et UH<sub>inc</sub>** : 0,25,
- dans les secteurs **UH<sub>p</sub>, UH<sub>pa</sub> et UH<sub>pi</sub>** : 0,15.

Dans le secteur **UH3m**, l'extension d'une construction existante est limitée à 30% du CES de ladite construction.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé dans les secteurs et cas suivants :

- dans les secteurs **UH1c, UH3c** et dans les **PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** en cas de réhabilitation ou de légère extension des constructions existantes,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de légère extension des constructions existantes à usage d'activités.

## Article.10.UH

### HAUTEUR MAXIMALE

*A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).*

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mais dont la hauteur et le gabarit doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

La hauteur des constructions est réglementée à la fois en gabarit et en altimétrie :

- *La hauteur altimétrique est mesurée à partir du terrain naturel, jusqu'à l'aplomb du faîtage ou du relevé de toiture plate.*

*Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains.*

- *Le gabarit s'exprime en nombre de niveaux de la façade la plus haute en additionnant les combles ou les attiques.*

La nomenclature utilisée est la suivante :

- *RDC : rez de chaussée.*
- *RDCS : rez de chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune.*
- *1,2... : nombre de niveau(x) autorisé(s), non compris les combles.*
- *C : combles (avec un seul niveau maximum).*
- *ATT : attique (avec un seul niveau et doté d'une toiture plate végétalisée ou comble non aménageable).*

La hauteur et le gabarit des constructions et installations, ne doit pas excéder :

- dans le secteur **UH1c-oap2** : 24m,
- dans les secteurs **UH1c-oap1, UH1ru, et UH1c-oap3** : 21m et RDC/RDCS + 4 + ATT + C,

- dans les secteurs **UH1, UH1a, UH1c, UH1c-oap4 et UH1c-oap5** : 18m et RDC/RDCS + 3 + ATT + C,
- dans le secteur **UH2** : 13,5m et RDC/RDCS + 2 niveaux +C,
- dans les secteurs **UH3, UH3c, UH3m et UH3a** : 9m et RDC/RDCS + 1 +C
- dans les secteurs **UHi, UHic, UHinc, UHp, UHpa et UHpi** : 8m et RDC/RDCS + 1 +C.

#### **Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :**

- Le gabarit et la hauteur des constructions ne sont pas réglementés, mais doit respecter les caractéristiques des constructions traditionnelles de la commune.

## **Article.11.UH**

### **ASPECT EXTÉRIEUR**

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP transversale (pièce n°5-2).*

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

#### **Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :**

- en cas de réhabilitation ou d'extension d'une **CONSTRUCTION D'INTERET PATRIMONIAL**, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- pour les autres constructions, il est demandé de respecter l'esprit des lieux tant du point de vue de leur implantation que de leur aspect architectural ou encore de l'aménagement de leurs abords.

**Les dispositions des articles 11.1, 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas au secteur UH1c-oap2. Toutefois, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant à l'implantation et au volume des constructions ainsi qu'au choix des façades, des toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.**

### **11.1. Implantation et volume**

#### **Dans la zone UH :**

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

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m. et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents, et ces enrochements doivent être maçonnés. Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

**Les dispositions des articles 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des façades, des toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.**

## **11.2. Aspect des façades**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

L'utilisation de teintes criardes est interdite.

## **11.3. Toitures**

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant, en cas de toiture à pans, être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

### **11.3.1. Forme et volume des toitures :**

Les toitures des constructions principales, sauf les toitures "terrasses", doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons.

Quel que soit le type de toiture, sauf les toitures "terrasses", les constructions doivent comporter un débord de toiture.

#### **Dans la zone UH, non compris les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :**

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- dans le cas de toitures végétalisées.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les constructions annexes accolées aux constructions principales.

Dans le cas de constructions avec attiques, les toitures terrasses sont autorisées en proportion comprise entre 40% et 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

Dans les autres cas, les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction. **Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UH1ru.**

#### **Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :**

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 60%,
- les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure ou égale à 20% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie,
- les chiens assis et les crevées de toitures sont interdits.

### 11.3.2. - Couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être d'aspect tuile, et de teinte brun-rouge à brun foncé ou gris ardoise du pays. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

### 11.4. Clôtures

#### Dans la zone UH, non compris les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.
- Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.
- Elles doivent être réalisées avec un dispositif à clairevoie et doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m.
- Si, pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,40 m.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

#### Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60m peuvent être autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être :
  - soit en pierre maçonnerie,
  - soit revêtus d'un enduit taloché de teinte grise.
- Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

## Article.12.UH

### STATIONNEMENT

*L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas au secteur UH1c-oap2 dont le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération ni dans les secteurs UH1c, UH3c, UH1c ainsi que dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL, en cas de réhabilitation de constructions existantes.*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

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

#### Concernant le stationnement des véhicules automobiles :

Il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, 2 places par logement dont :

- dans les secteurs UH1, UH1c, UH1ru, UH1c-oap1, UH1c-oap3 et UH1c-oap4, 1,5 intégrées dans le volume de la construction,
- dans le secteur UH2, 1 place intégrée dans le volume de la construction.

Dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'activité économique (hors hôtellerie et restauration), le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration, de chambre d'hôtes : 1 place par chambre et une place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration. Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

**Dans la zone UH non compris les secteurs UH1c-oap1, UH1ru, UH1c-oap2, UH1c-oap3 et UH1c-oap4**, dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée comptera pour une place.

#### **Concernant le stationnement des deux-roues :**

Pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1m<sup>2</sup> par logement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues.

**Dans les secteurs UH1c, UH3c, UHic et dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL**, en cas de constructions nouvelles et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à proximité du terrain de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

## **Article.13.UH**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

#### **13.1. Espaces Boisés Classés**

Sans objet.

#### **13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés**

*Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1) et se reporter à l'OAP transversale (pièce n°5-2).*

Les éléments éventuels de la **TRAME VEGETALE** identifiés doivent être pris en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisés dans les conditions définies à l'OAP transversale.

**Les RIVES DES COURS D'EAU** doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau, à adapter selon les situations topographiques (*cf schéma en annexe*).

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

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

**Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL**, les modalités d'aménagement ci-dessous ne sont pas exigées.

Toute opération devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à :

- dans les secteurs **UH1, UH1a, UH2 et UH3m** : 20 % de la surface du terrain,
- dans les secteurs **UH3 et UH3a** : 40 % de la surface du terrain,

- dans les secteurs UHi, UHic, UHinc, UHp, UHpa et UHpi : 60 % de la surface du terrain.

Ces espaces verts peuvent être répartis soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture) et doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article.14.UH**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ("ALUR").

### **SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **Article.15.UH**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

#### **Article.16.UH**

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

### 3. LES ADAPTATIONS À APPORTER A L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

Les modifications apportées apparaissent en **rouge gras italique**.

#### LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Requalifier progressivement le secteur, en proposant un mode d'urbanisation optimisant l'usage de l'espace, structurant l'armature urbaine et permettant le développement de la nature en ville.

Poursuivre la revalorisation de l'entrée Ouest du centre-ville par une gestion des rapports espace public / espaces privés, plus urbaine et de qualité.

Renforcer le lien avec les quartiers environnants au travers du renforcement de l'armature des espaces publics et collectifs, ainsi que le maillage d'une trame viaire et modes « doux ».

Rechercher des alternatives au déplacement automobile par l'accueil de populations au centre-ville et en privilégiant les circulations « douces » à travers un maillage piéton/cycle renforcé.

Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du secteur, par le développement :

- de l'activité commerciale et des services, principalement en bordure de l'Avenue de Genève, par leur implantation en rez-de-chaussée des nouvelles constructions,
- des équipements publics et collectifs,
- de l'habitat en centre-ville, selon des modes et typologies diversifiés.

#### LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Afin de prendre en compte les différentes composantes du site, il est divisé en trois secteurs opérationnels :

- Le secteur S1 au Nord-Ouest,
- Le secteur S2 au Nord-Est,
- Le secteur S3 au Sud.

#### Accès et desserte :

Le positionnement des accès doit être réfléchi en tenant compte des impératifs de sécurité.

Deux accès, à positionner et aménager, sont autorisés depuis l'Avenue de Staufen :

- un premier accès permettant de desservir le secteur opérationnel S1,
- un deuxième accès permettant de desservir le secteur opérationnel S2.

Un accès secondaire, à positionner et aménager, est autorisé depuis la rue du Manet, pour la desserte du secteur opérationnel S2.

A partir de ces accès, les voies internes privées mixtes (piéton/automobile), à positionner et aménager selon les besoins de l'opération, doivent permettre de desservir les stationnements souterrains et de surface des secteurs considérés.

L'accès au secteur opérationnel S3 doit se faire tel qu'indiqué au schéma opposable, depuis le Quai d'Arve **et depuis la rue de la Paix**.

A partir de cet **s-deux** accès, **une voie interne** doit desservir les stationnements souterrains et de surface des constructions, **et peuvent le cas échéant être reliées pour constituer un axe traversant le secteur S3 du Nord au Sud**.

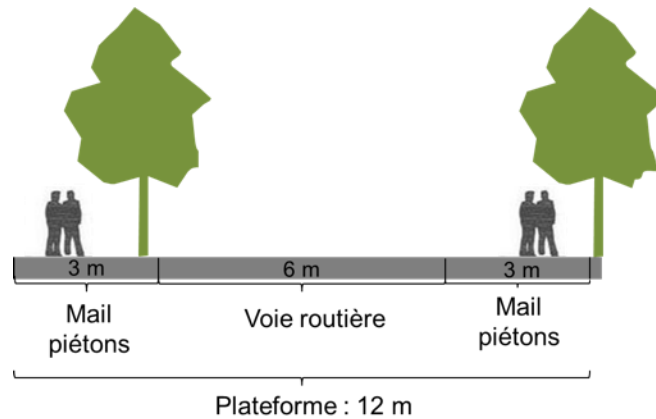
Un maillage piéton/cycle dense doit être réfléchi, en accompagnement des voies de desserte interne des secteurs opérationnels, mais également, à positionner et aménager selon les impératifs du projet :

- au sein du secteur opérationnel S2, pour permettre de lier l'Avenue de Staufen et l'Avenue de Genève,
- au sein du secteur opérationnel S3, pour permettre de lier l'Avenue de Genève et le cheminement piéton existant en bordure de l'Arve.

Aux abords de l'Avenue de Genève, jusqu'à l'Avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord :

- deux mails piétonniers plantés doivent être positionnés et aménagés, en bordure des secteurs S1 et S2 d'une part et en bordure du secteur S3 d'autre part.
- Les arbres existants en bordure de l'Avenue de Genève doivent, dans la mesure du possible, être conservés, et les aménagements réalisés en conséquence.

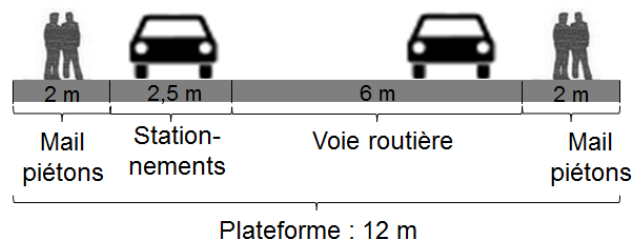
**Proposition illustrative du profil en travers pour l'Avenue de Genève, jusqu'au niveau de l'Avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord.**



Aux abords de l'Avenue de Genève, après l'Avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord :

- Les linéaires piétonniers doivent être prolongés en direction du centre-ville.

**Proposition illustrative du profil en travers pour l'Avenue de Genève, après l'Avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord.**



Forme urbaine :

Afin de renforcer « l'urbanité » du quartier et de veiller à la bonne insertion du programme de constructions dans l'environnement bâti :

Dans les secteurs opérationnels S1 et S2 :

- le long de l'Avenue de Genève, l'implantation des constructions doit être réfléchie afin de contribuer par leur implantation et le traitement de leur façade à la constitution d'un front bâti de qualité, sans

obligation d'un ordonnancement en continuité. L'aménagement de locaux à vocation commerciale et/ou de service est attendu en rez-de-chaussée des constructions.

- le long de l'Avenue de Staufen, des percées visuelles ménagées par la discontinuité du bâti doivent permettre de dégager des vues, notamment vers les espaces ouverts du cœur des secteurs.

Dans le secteur S2, l'implantation des constructions doit être réfléchie afin de permettre la réalisation de la voie publique nouvelle, dont l'aménagement projeté fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

Dans le secteur S3, l'implantation des constructions doit être réfléchie afin de contribuer par leur implantation et le traitement de leur façade à la constitution d'îlots bâtis, en appui sur l'Avenue de Genève, les Quais d'Arve (en parties Est et Sud du secteur) et la Rue Antoine de St Exupéry.

Elles peuvent être implantées sans obligation d'un ordonnancement en continuité, mais en « arche » de part et d'autre de la voie de desserte interne, permettant de dégager des espaces libres paysagés au cœur des îlots.

En cas de sous-sols en exhaussement, leur traitement doit privilégier un effet de « socle » de la construction (différence de teinte et de texture avec les façades), et l'emploi de matériaux robustes et d'entretien aisé.

Le gabarit des constructions ne peut excéder :

- RDC+3+C/ATT dans les secteurs opérationnels S1 et S2,
- RDC+4+C/ATT dans le secteur opérationnel S3.

#### Espaces collectifs/privatifs et de stationnement :

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbain. Les espaces verts doivent, dans la mesure du possible mais en priorité, contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

Un espace public en profondeur de qualité type « placette », doit être positionné et aménagé de part et d'autre de l'Avenue de Genève et en vis-à-vis, permettant une « couture urbaine » des différents secteurs opérationnels (a) :

- il peut supporter des places de stationnement pour faciliter l'accès aux commerces et services.
- dans le secteur S3, cet espace public est à prolonger jusqu'au Quai d'Arve sous la forme d'un espace vert planté.

L'aménagement des voies de desserte internes du secteur opérationnel S2 doit être réfléchi afin de concevoir un environnement planté support des modes « doux » contribuant au « verdissement » de la ville (b).

La réalisation d'un parc public est attendue à l'angle de la Rue du Manet et de l'Avenue de Genève, jusqu'à la nouvelle voie publique envisagée, venant accompagner les espaces publics générés par l'aménagement de l'éco quartier du Château (c).

L'aménagement des espaces privatifs des secteurs opérationnels doit être réfléchi afin de privilégier des matériaux perméables à dominante végétalisée et plantée, y compris pour les places de stationnement extérieures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables.

Les haies mono végétales ne sont pas souhaitables.

Afin de préserver la qualité paysagère des abords des constructions et étendre les surfaces de pleine terre, le stationnement des constructions doit, sauf contraintes techniques, être privilégié dans leurs volumes.

L'accès aux stationnements souterrains doit être réfléchi afin de limiter leur impact dans le paysage urbain et celui de l'automobile au sein des secteurs opérationnels.

Des espaces de stationnement extérieurs doivent être envisagés le long de l'Avenue de Genève, afin de faciliter l'accès aux activités commerciales et de services attendus.

- ***maintenus au niveau de l'espace public situé en limite Sud du secteur S3, à réaménager.***

Il est attendu l'aménagement d'aires de stationnement deux roues qui doivent être implantées et aménagées afin de prendre en compte l'accessibilité et le confort des usagers.

### LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS :

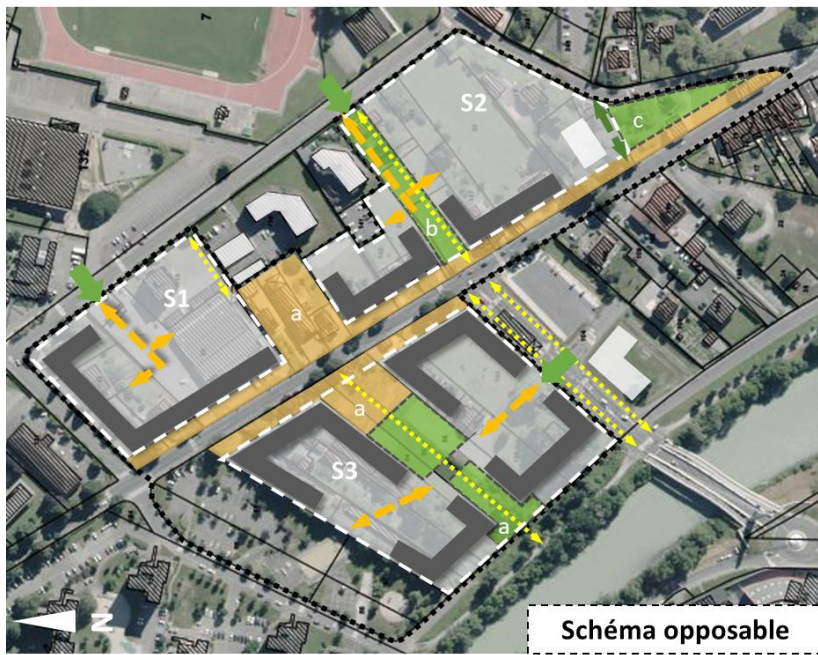
Pour l'ensemble du périmètre de l'OAP, il est attendu la réalisation d'un minimum de 490 logements en mode collectif et une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU, avec :

- dans le secteur S1, un minimum de 120 logements,
- dans le secteur S2, un minimum de 150 logements,
- dans le secteur S3, un minimum de 220 logements.

Pour l'ensemble des secteurs opérationnels, et prioritairement le long de l'Avenue de Genève, il est attendu la réalisation de locaux à destination d'activités commerciales ou de services.



PLU avant modification simplifiée n°1



	Périmètre de l'OAP
	Périmètres des secteurs opérationnels
	Principe d'ordonnancement des constructions
	Espaces publics à positionner et aménager
	Espaces verts publics à positionner et aménager
	Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager
	Voie publique nouvelle
	Principe de voies de desserte à positionner et à aménager
	Principe d'accès aux secteurs à positionner et à aménager
	Identification des composants de l'aménagement

PLU après modification simplifiée n°1