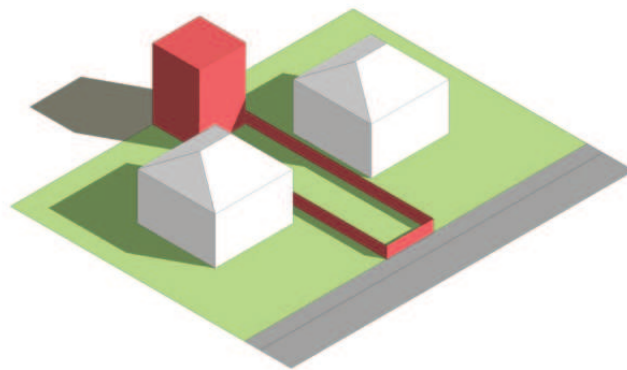


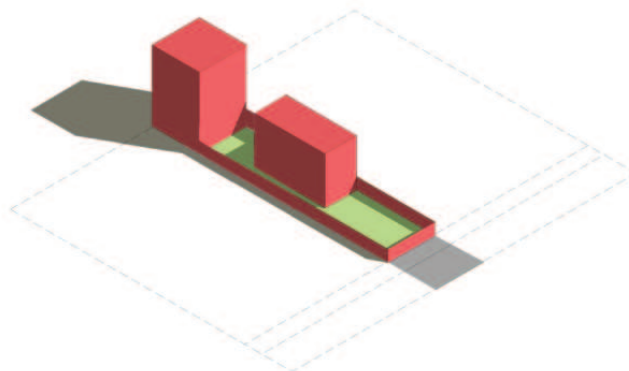


## HYPOTHESE 2 - "CONSTRUIRE EN HAUTEUR" :

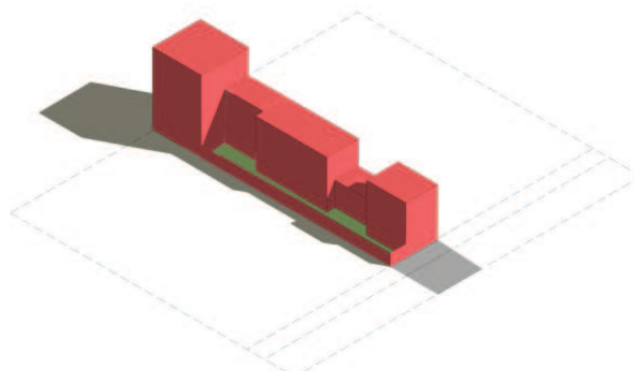
### TEMPS 1



### TEMPS 2



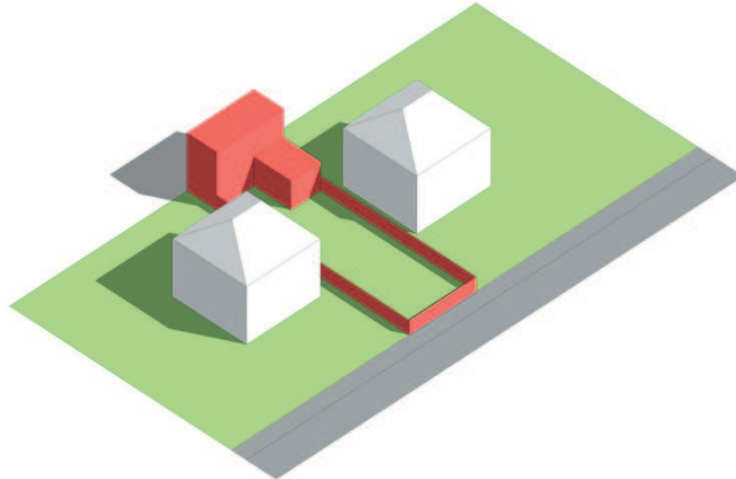
### TEMPS 3



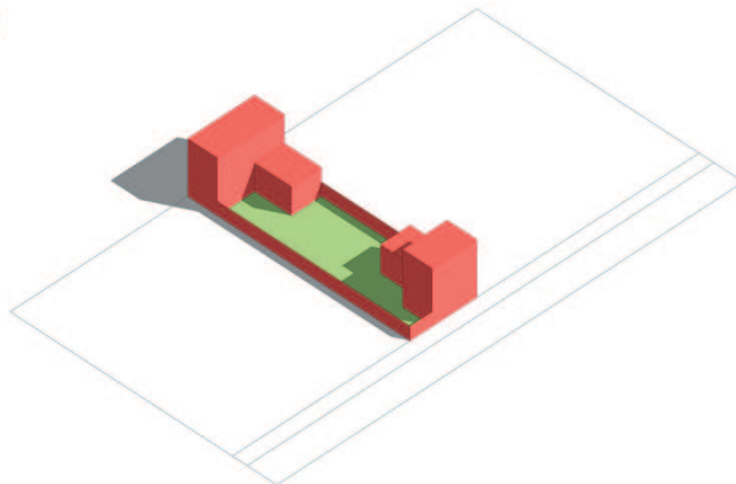


### HYPOTHESE 3 - " CONSTRUIRE ADOSSE"

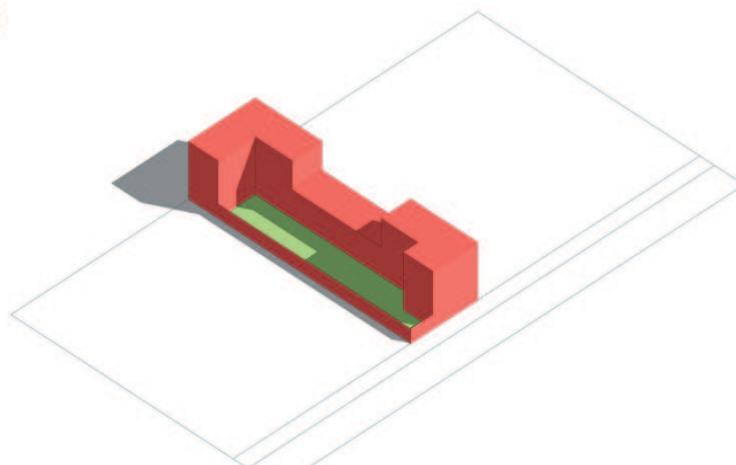
TEMPS 1



TEMPS 2



TEMPS 3





## VI - PERSPECTIVES D'AVENIR

### A : Evolution des règlements existants : agir sur la règle

Au plan réglementaire et pour la période étudiée, les pièces écrites essentielles des dossiers de lotissements comprennent :

Le règlement, le programme des travaux, le cahier des charges.

Le règlement fixe les conditions de constructibilité de chacun des lots. Il a une durée de vie de dix ans. Les règles édictées tombent dans le régime général du droit des sols applicable dans la commune concernée (Carte communale, POS, PLU, ...) au delà des dix années, sauf si l'Association syndicale demande le maintien des règles du règlement du lotissement.

Le programme des travaux définit les caractéristiques des travaux à réaliser pour la réalisation des parties publiques : voies, réseaux divers, plantations, ... Il a une valeur contractuelle, fixant les prestations qui seront réalisées et vendues aux acquéreurs.

Le cahier des charges régit les rapports et obligations des acquéreurs entre eux et vis-à-vis des parties en copropriété, ainsi que les conditions de fonctionnement de l'association syndicale.

Ce document contractuel de droit privé, pérenne et difficile ou complexe à modifier, a une portée juridique forte, alors même qu'il est souvent réalisé par des personnes peu compétentes en matière de droit, et procède souvent de recopiage ou d'élaborations mal adaptées, aux effets peu maîtrisés.

Si, dans le cas général, les lotissements concernés sont aujourd'hui gérés dans le cadre du droit des sols des communes où ils sont implantés, les cahiers des charges sont par ailleurs toujours valides et peuvent receler des contraintes qui limitent les évolutions souhaitées en matière de densification

Par exemple, le fait d'autoriser une deuxième construction sur un lot peut être envisagé au moyen d'une révision partielle du PLU. Par contre, ceci peut entrer en contradiction avec le cahier des charges qui prévoit de son côté qu'un seul logement est autorisé sur un lot.

Ce type de contradiction est fréquent et nécessite une étude détaillée des incidences juridiques des cahiers des charges. Les évolutions attendues en matière de densification posent donc une série de questions sur le statut et la portée de ce document : durée de vie, modification, mise en cohérence avec les règles d'urbanisme, évolution envisageable pour les lotissements à venir.

Dans la mesure où le cahier des charges peut être utilisé pour décourager ou bloquer un processus évolutif en matière de densification douce, il semble important de clarifier ce point aux plans réglementaire et législatif.

En effet chaque article ambigu ou litigieux peut faire l'objet d'une interprétation, entraînant de nombreux recours potentiels ou argumentaires contradictoires, et peut constituer, à terme, le corps d'un système jurisprudentiel.



Tableau récapitulatif des règlements sur les 6 lotissements analysant et mettant en comparaison les données recueillies.

REGLEMENTATION	ANNECY Le Stade	ANNECY LE VIEUX Le Champ de la Croix	CRAN-GEVRIER Sous-Aléry Zone Ubd	MEYTHET Laydevant Les grandes Teppes Le Bengalli	PRINGY La grande Ferme	SEYNOD La Césièrre
Occupations et utilisation du sol admises		Habitation :bureaux,équipement public et collectif,hôtel et restaurant,foyer logements étudiants ou jeunes travailleurs	Habitation, commerces, artisanat, bureaux ou services, équipements publics, etc....	1.Habitation, Commerce, Industrie, Artisanat 2.Habitation bourgeoise 3.Habitat et annexes	Habitation exclusivement, avec un seul logement.	Habitation, équipements publics, (bureaux, activités sous conditions)
Caractéristiques des terrains	Pas de surface minimale	1000 m2 mini 18m de largeur minimum	Accessibilité par voie privée de largeur mini = 6.m Sup. ou égale à 500 m²	Possibilité de réunir ou diviser deux lots 806 m² à 952 m² 848 m²	Se référer au plan de découpage en annexe.	Pas de règlement
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	3.m mini Sauf mise en valeur du paysage urbain	3.m mini Distance horizontale entre bâtiment et limite opposée supérieure à hauteur du bâtiment	5.m mini	4.m conformément plan masse 4.m mini de l'alignement à la voie, avec sur plan masse, 2 lignes d'implantation obligatoires	Angles d'implantation obligatoires prévus et cotés sur le plan masse	5.m mini Recul plus faible autorisé si parti d'aménagement cohérent
Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines	Mini 4.m D= 1/2 H Annexes possibles en limite séparative si H inf à 3m	Mini 4.m Distance horizontale supérieure aux 2/3 de la hauteur à ce point Annexes fonctionnelles autorisées en limites séparatives ; hauteur 3 et 5m maxi	Gabarit constructible défini par un plan à 45° pris à 3.m de hauteur sur la limite. A la limite séparative avec une H max de 3.m Si isolé, sur une longueur Max de 9.m	Mini 3.m Mini 8 à 10.m Distance des 2 lignes cotées sur plan masse D=1/2 H avec mini 4.m	D=1/2H et Mini 4.m	Mini 4.m Distance horizontale au moins égale à la moitié de la différence entre deux points Annexes, 3.5m maxi au faitage
Implantation des constructions sur une même propriété	D= H+8m avec H= hauteur de la façade la plus élevée	libre	D=H le plus élevé			libre
Emprise au sol (C.E.S)	0.25, 30%/en pleine terre	0.20	0.25	0,15, 12.m x 10.m maxi		0.20
Hauteur maximale	7.m façades 12 m hauteur maxi	9 m	6.m toiture/façade	10.m R+1 et 7.m maxi	R+1	6.m sablière 9.m faitage
Aspect extérieur	Unité et cohérence du paysage urbain existant	Unité et cohérence du paysage urbain existant	Qualité architecturale, insertion dans le paysage, milieu naturel, patrimoine....	Simplicité de volume, unité d'aspect et de matériaux, tenue générale et harmonie du paysage	Intégration au site	Intégration à l'environnement
Implantation des constructions	Adaptation au terrain naturel	Adaptation au terrain naturel		Sur plan masse, 2 lignes d'implantation obligatoires	Garages et annexes INTERDITS.	Adaptation au terrain naturel
Aspect des façades	Traditionnel	Traditionnel	Traditionnel pour l'existant Sobre et de qualité pour le neuf			
Aspect des toitures	Pente maximale :45% Toitures terrasses autorisées	2 pentes entre 40 et 70% Toitures terrasses interdites	Pentes à 2 versants, terrasse autorisée jusqu'à 20% du dernier plancher.	2 pentes avec faitage N/S	Pente à 35°, tuiles petit moule teinte brune	2 pentes entre 50 et 70%
Aspect des clôtures	H : 1.60 maxi, haies vives, grillages ; clôtures pleines à éviter	Pas obligatoires ; sinon grillage doublé de haies vives avec ou sans bahut	H : 1,60 maxi	H : 0,80 maxi, en dur H : 1,80 maxi, 0,80 + 1,00 H : 0,40 + 1,20.m maxi	H : 1,50 maxi, 0,20 + 0 1,30m	Pas obligatoires ; sinon grillage doublé de haies vives avec ou sans bahut
Stationnement	1 / 50m2 de SHON	2 / logement dont une couverte	1 / logement			2 / logement dont une couverte
Coefficient d'occupation du sol	0.35	0.20	0,40	0,25	0,15	0.20



La question se pose donc de savoir lesquelles parmi les règles actuelles telles que celles exposées dans le tableau précédent (règlements de lotissement ; PLU ; POS ; RNU ; Code civil, mitoyenneté) faudrait-il modifier ou supprimer pour permettre dans un premier temps le démarrage d'une densification douce.

Viennent immédiatement à l'esprit, les questions des reculs, des prospects, du COS, du coefficient d'emprise au sol, toutes règles qui fabriquent la non-densité.

Il est nécessaire également de régler la question du stationnement, des garages, les abris ou annexes sur la parcelle, le pourcentage des espaces verts.

Par ailleurs, il est essentiel d'insister sur les conditions de résiliation des contraintes imposées par les cahiers des charges, et notamment faire modifier les conditions de transformation des règles établies par ces derniers, comme, par exemple, la possibilité de redécouper la parcelle en posant la question de la dimension de la parcelle minimum.

En fait, plutôt que de ré-imaginer un arsenal de nouvelles contraintes cherchant à encadrer de façon rigide cette densification, il serait intéressant, un peu à la façon de l'architecte Luigi Snozzi à Monte Carasso (canton du Tessin, Suisse), de tester un retour à peu de règles mais de bonnes règles. À savoir :

- Instaurer des logiques d'alignement marquées de façon à délimiter l'espace public. Ce peut être la maison ou un élément de délimitation (mur, haie, mixte mur bahut haie, palissade, barrière ciment, etc., en fonction de la nature du rapport recherché, des continuités avec les parties urbanisées existantes) à condition que ce soit le même principe pour tout le monde.
- Que la hauteur sur la voie publique soit réglementée : R+1+Comble, ou R+1 + terrasse accessible , par exemple.
- Autoriser une «liberté» architecturale, dès lors qu'elle s'appuie sur un travail de recherche ne sous-estimant pas les logiques de continuités formelles.

Pour les contextes économiques ne permettant pas ce type d'approche (hélas, il faut le dire), recherche de systèmes simples (expl. maison Latapie / Lacaton Vassal), avec cohérence interne (ce peut être un type de toit imposé, les suisses ont apporté la preuve qu'on sait faire avec ça, une volumétrie cantonnée (idem),...) à voir au cas par cas.

- De fait lorsque l'on parle de densification douce, nous pensons que la « forme forte » du lotissement est dominante et autorise une réelle liberté qui intervient en contrepoint ou enrichissement de cette « forme forte » globale, sans la remettre en cause fondamentalement.
- L'emprise au sol peut être admise jusqu'à 60 % maximum. Exemple : si l'on prend une parcelle minimum de 125m<sup>2</sup>, lanière de 5.00mx25.00m, et que l'on autorise 125mx0.6%= 75m, on peut construire 150m<sup>2</sup> sur 2 niveaux ; il reste 50m<sup>2</sup> pour un jardin ou pour des cours.



- Exemple d'une lanière de 5,00 m. x 25,00 m. = 125 m<sup>2</sup> (parcelle mini), 125 x 0,6 = 75 m<sup>2</sup> au sol x 2 = 150 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux. Reste 50 m<sup>2</sup> pour 2 ou 3 cours.
- Système de la « presque mitoyenneté » ou « mini-mitoyenneté » selon Bernard, en s'appuyant sur le principe du tour d'échelle, ou de l'entretien périphérique de la maison sans avoir à passer sur le fond du voisin.  
Recul minimum à porter à 1,20 mètres au lieu de 4,00 mètres aujourd'hui.  
Celui-ci peut être porté à 1,89 m. (pas de jour), 1,90 m. (jour de souffrance), 2,00 m., jour normal.
- Stationnement : sur la parcelle 1 place, pas forcément couverte, prévoir une place de midi ou du soir, à cheval sur l'espace public.



## CONCLUSION

Après contact avec M. Labouré, le principe d'une réunion de présentation devant la commission « *Aménagement, Logements, SCOT* » de la C2A est retenu pour le mois d'octobre 2008.

D'autre part, le Conseil local de développement (c'est une sorte de CES à l'échelle locale) a monté un forum qui a démarré en juin et doit se poursuivre jusqu'à la fin de l'année.

Il comprend trois groupes de travail dont un intitulé : *Étalement urbain, mode de vie, Solidarité des territoires*, qui peut être intéressé par notre travail.

***Orientations pour une réforme des règlements de lotissement visant à prendre en compte leur possible densification tout en conservant les qualités de l'habitat individuel.***

La forme, la règle, l'usage.

À partir des observations effectuées au plan formel, réglementaire et sociologique<sup>21</sup>, il faut constater qu'un certain nombre de points limitent aujourd'hui l'évolution possible en matière de densification des lotissements.

Sur les plans réglementaire et législatif, cela implique de mener une réflexion visant à faire évoluer des données qui apparaissent aujourd'hui comme des facteurs de fixité et d'immobilisme des tissus urbains produits par les lotissements traditionnels<sup>22</sup>.

Il n'est pas outrancier de considérer qu'en matière de lotissement, les logiques de réglementation actuelles produisent des contraintes et des effets plus restrictifs que ceux qui affectent les secteurs concernés par des protections au titre des monuments ou sites protégés (MH ou ISMH). Si la légitimité et le contexte de formation des règles relèvent de systèmes distincts, force est de constater que la règle générale fige le territoire des lotissements et contraint son évolution, l'observation menée sur les plans urbains entre 1930 et 2008 en rend compte.

Si différents points concernant la dimension sociale ou générationnelle permettent de construire le sens d'explications légitimes, il faut accorder à une certaine idée de *la perte de l'indépendance individuelle* ainsi qu'à *de réelles impossibilités réglementaires et juridiques*, un rôle majeur dans l'absence d'évolution possible de ces territoires : l'expérimentation n'est pas réalisable que ce soit par volonté délibérée de la majorité du groupe des lotis ou par impossibilité technique.

Outre la faiblesse souvent dénoncée des lotissements en matière d'urbanité, il faut s'interroger sur l'intérêt qu'il y a à soustraire de telles surfaces urbanisées de toute évolution possible, comme à les éliminer du

<sup>21</sup> Ce que nous avons intitulé dans notre proposition initiale : la forme, la règle, l'usage.

<sup>22</sup> Nous ne prenons en compte que les lotissements dits « classiques » c'est-à-dire procédant à une division en lots destinés à la commercialisation avec construction de maisons individuelles à la demande sur chaque parcelle.



jeu normal des modifications urbaines en termes de mixité d'activité ou de problématique foncière. Cette recherche tend à mettre en regard l'un des freins constatés à cette évolution (la peur de perdre les qualités d'habitat individuel appuyée sur des règles enchevêtrées de droit public et de droit privé) avec un travail de réévaluation de la réglementation permettant de conserver la singularité, le « *récit* »<sup>23</sup> et les qualités propres du lotissement.

Face à la « *boîte de Pandore* »<sup>24</sup> que représente la densification du lotissement du point de vue des lotis, il importe que les règles soient clarifiées et estimées.

De nombreux hameaux conservent des notions d'individualité forte, tout en ménageant de nombreuses variations sur le thème d'une mitoyenneté bien comprise, gérée souvent par la compétence des habitants, sorte de code de bonne conduite non écrit et, plus rarement, sur le seul code civil en cas de désaccord.

Le lotissement s'appuie sur quelques règles d'urbanisme primaires de droit public<sup>25</sup> (recul, hauteur, pente et formes des toits, COS, CES, ... pour ne citer que les plus élémentaires) et un cahier des charges de droit privé, souvent mal rédigé, recoupant en le contraignant le corpus des règles d'urbanisme public.

Ceci fabrique la *mesure juste et admise par tous* de l'aventure individuelle des lotis, celle-ci se doublant d'un déficit (ignorance volontaire ou réelle ?) en matière de connaissance du potentiel d'évolution des lotissements.

Dernier point, la crainte légitime énoncée autour de la question de la circulation, « *la conséquence sur le trafic automobile* »<sup>26</sup> de la densification, se pose aujourd'hui avec une acuité renforcée et engage des décisions de politique des transports qui dépassent le cadre de cette recherche.

Dans de nombreux cas, des voiries surdimensionnées, très imperméabilisées, nécessiteraient des interventions communales (puisque ces voiries sont souvent tombées dans le domaine public aujourd'hui), en lien avec des politiques de transport public intercommunales.

---

<sup>23</sup> Cf. Jean-Michel Léger, *Les habitants face à la densification*.

<sup>24</sup> Cf. Jean-Michel Léger, *Les habitants face à la densification*.

<sup>25</sup> Que ce soit le règlement d'origine du lotissement ou le règlement d'urbanisme communal au bout de dix ans.

<sup>26</sup> Cf. Jean-Michel Léger, *Les habitants face à la densification*.





Nous souhaitons donc rappeler cinq points essentiels qui, au vu de l'analyse de terrain développée, doivent faire l'objet d'un réexamen et d'une réélaboration dans le cas des lotissements existants ; les processus de densification pouvant se développer à partir de cas constitués et connus, pris comme cas de figures et exemples.

- **Mini-mitoyenneté**

Réduction du recul minimal par rapport aux limites séparatives.

La règle actuelle qui systématise le recul à 4 m. (dans de rares cas 3 m.) avec  $L = H/2$  est une contrainte très réductrice.

Il pourrait être testé un système de la « *presque mitoyenneté* » ou « *mini-mitoyenneté* », en s'appuyant sur le principe du tour d'échelle, ou de l'entretien périphérique de la maison sans avoir à passer sur le fond du voisin, permettant toujours une accessibilité des 4 faces de la maison..

Recul minimum à porter à 1,20 mètres au lieu de 4,00 mètres aujourd'hui.

Celui-ci peut être porté à 1,89 m. (pas de jour), 1,90 m. (jour de souffrance), 2,00 m., jour normal.

Compte tenu des typologies, ceci peut être associé à une règle de hauteur maximale se rapprochant des règles édictées par les annexes ( $H_{\text{maxi}} = 3 \text{ m.}$ ).

Ce principe, favorisant des maisons à patio, renforçant la densité horizontale, s'appuie sur la forme forte du lotissement, son « *genius loci* ».

- **1 + 1 = 2**

La possibilité de construire un deuxième logement indépendant sur le lot initial, ou la possibilité de détacher du lot initial un deuxième lot.

Ce principe doit être rendu possible de façon systématique en s'appuyant sur une étude des potentialités foncières (voir infra).

- **1 + 1 = 3**

La possibilité de regrouper les parties mitoyennes de deux lots de façon à créer un troisième lot (voir infra).



- ***Cohérence entre cahier des charges et règlement du lotissement.***

Il faut entreprendre un travail de mise en cohérence de ces deux documents, le droit privé (cahier des charges) pouvant introduire des contradictions vis-à-vis de l'application du droit public (règlement).

Aucune vérification n'est effectuée sur ce plan, comme sur la portée juridique et l'ouverture à recours de cahiers des charges qui procèdent souvent de copier-coller réalisés par des non juristes qui créent ainsi le droit.

Il faut également introduire plus de souplesse dans la possibilité de modifier les cahiers des charges existants, ou d'établir une priorité du règlement sur celui-ci, notamment lorsque la collectivité souhaite engager une démarche évolutive sur un lotissement.<sup>27</sup>

- ***Diagnostic de densité.***

Les enquêtes de terrain ont montré la richesse de processus de concertation sur cette question de densification, terme qui préoccupe tout en étant bien compris par tout habitant. En relation avec les collectivités territoriales, un type d'étude spatiale et urbaine intitulé *diagnostic de densité* qui pourrait être mené selon un processus de concertation publique associant les habitants au sein de leur association syndicale et et les élus et techniciens locaux, examinant les potentialités de densification d'un lotissement donné ou d'un groupe de lotissements<sup>28</sup>. Une sorte de PLU sectorisé, adapté à l'aire des lotissements et procédant par test et projet, dans l'esprit de la loi SRU.<sup>29</sup> Ce type d'approche pouvant avoir un caractère expérimental dans un premier temps.

---

<sup>27</sup> Par exemple, le fait d'autoriser une deuxième construction sur un lot peut être envisagé au moyen d'une révision partielle du PLU. Par contre, ceci peut entrer en contradiction avec le cahier des charges qui prévoit de son côté qu'un seul logement est autorisé sur un lot.

Dans la mesure où le cahier des charges peut être utilisé pour décourager ou bloquer un processus évolutif en matière de densification douce, il semble important de clarifier ce point aux plans réglementaire et législatif

En effet chaque article ambigu ou litigieux peut faire l'objet d'une interprétation, entraînant de nombreux recours potentiels ou argumentaires contradictoires, et peut constituer, à terme, le corps d'un système jurisprudentiel,

<sup>28</sup> Dans l'esprit du travail initié par la recherche.

<sup>29</sup> Pour l'ensemble des 6 lotissements étudiés, le potentiel de densification estimé est de 416 logements pour un ensemble initial de 267 logements. Rapporté à la création de lotissements équivalents c'est une superficie d'environ 62 000 m<sup>2</sup> qui est économisée, sans perdre la structure d'habitat des quartiers considérés.



## BIBLIOGRAPHIE

- DUFIEUX Philippe, *Le rêve de la maison. Cités-jardins, lotissements et habitat durable dans le Rhône*. CAUE du Rhône, 2007, 143 pages.
- NUSSAUME Yann, *La Maison individuelle*. Questions d'architecture, Editions du Moniteur, Paris, 2006, 252 pages.
- MOZAS Javier & FERNANDEZ PER Aurora, *Density. New collective housing*. a+t ediciones, Vitoria-Gasteiz, 2006, 447 pages.
- TAPIE Guy, *Maison individuelle, architecture, urbanité*. Editions de l'Aube, 2005, 251 pages.
- RAYMOND Henri et al : *L'habitat pavillonnaire*, CRU Paris, 1965 rééd. L'Harmattan 2001.
- BAUER G. et DE LATALAUDE B. *Vers des lotissements denses*, PUCA . 2000
- Livre blanc du bassin annecien Fév 1978.
- P.A. Croset et L. Snozzi, *Pourquoi des architectes*, pp. 6-27, in *Pour une école de tendance – Mélanges offerts à L. Snozzi*, Lausanne, Presses polytechniques et universitaires romandes, 1999..
- David Trottin/Périphériques, *Moi j'aime les lotissements*, in *Techniques & architecture*, N° 474, Octobre-Novembre 2004, pp. 51-55.
- Jean-Michel Roux, en 1976, a publié au Seuil, avec Gérard Bauer, *La rurbanisation ou la ville éparpillée* et dont le dernier ouvrage, *Des villes sans politique* (Nantes, Gulf Stram Editeur, 2006).
- Pour d'autres regards non dogmatiques sur l'étalement urbain, voir les nombreux travaux de François Ascher et d'Eric Charmes.
- Anne Gotman, *Hériter*, PUF, 1988, p. 77
- Henri Raymond, « L'utopie pavillonnaire », in Marion Segaud, Jacques Brun, Jean Claude Driant,
- *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, 2002, p. 326
- *Faire ville avec les lotissements*. Sous la direction d'Ariella Masbounji- Le Moniteur- mai 2008-07-25
- *Futur de l'habitat*. Sous la direction de Jac Fol- PUCA – jean-michel place-janvier 2008
- *Voisins-voisines-PUCA-et al*. Avril 2006

## ANNEXES



VILLE D'ANNECY

PLAN D'EXTENSION ET D'AMÉNAGEMENT

approuvé par décret du 2 juillet 1927

N° du Registre matricule :

524

PROCÈS-VERBAL DE RÉCOLEMENT DES CONSTRUCTIONS

Nom du propriétaire

A. Reydellet

Adresse

Rue Bourgat - Charvilley

Nature de la construction

5 groupes de maisons jumelles

Date de la demande

10 Mars 1933

Situation

Zone : Résidentielle 3° Catégorie

Sous-sol

1 grande cave réduit à charbon

Etages

Rez de chaussée  
1er étage

Cuisine - Savene - Chambre - WC } 12 appartements semblables  
2 chambres

Assainissement

W. C. avec chasse et siphon ; Eau : de la ville

Clôtures et portail

Egout fosses septiques - Fumier  
Réglementaires

Constructions basses et légères

Conforme aux plans déposés

Observations



Vu : Le Maire,

Annecy, le 12 novembre 1935.

Le Directeur du Plan,

[Signature of the Mayor]

[Signature of the Director of the Plan]





REPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 59



# VOIRIE MUNICIPALE

## DEMANDE

**MAIRIE**

DE LA

**VILLE D'ANNECY**

DEMANDE

DE

M. *Reydelle, A.*  
Ingénieur Principal des  
Travaux publics

Communiqué à Monsieur le Directeur de la voirie et des travaux, pour avis et fixation des droits de voirie, s'il y a lieu, la demande ci-jointe en date du *10 mars 1933*, par laquelle M. *Reydelle, A.* *avenue du Parmelan 13*, demeurant à *Annecy* sollicite l'autorisation de *construire six maisons jumelles d'un même type sur un lotissement des Pl. offices exils d'Annecy, sis aux Burgat, Charvillon, lieu dit: "Vers le Chêne, section A, n° 43 & P.* Plans joints,



*22 mars 1933*

Le Maire de la ville d'Annecy,

## AVIS DE LA LA DIRECTION DE LA VOIRIE ET DES TRAVAUX

Le Directeur de la voirie et des travaux soussigné,  
Vu la demande ci-dessus énoncée :

Vu les tarifs et règlements de voirie, du 14 octobre 1868, tant modifié par délibération du 10 juin 1927, approuvé par M. le Préfet le 9 juillet 1927, notamment *l'article 1er*

Vu

Considérant



AIL DES DROITS DE VOIRIE :

Dimensions ou quantité	DROIT	MONTANT
autorisation Construire 12 à 20 00	de	240 00
TOTAL....		240 00

Est d'avis d'autoriser le pétitionnaire aux fins de la demande, ce projet de construction étant conforme au Règlement Sanitaire et plan d'extension.

Les droits des tiers sont réservés

Fixe les droits de voirie, conformément au n° 66 - du tarif, à la somme de Deux Cent quarante francs -

Annecy, le 25 MARS 1933  
Le Directeur de la voirie et des travaux,

DROITS de VOIRIE demandés le 30 mars 1933  
payés le 26 avril 1933

## ARRÊTÉ D'AUTORISATION

Le Maire de la ville d'Annecy,  
Vu la demande désignée d'autre part ;

n° 59

Vu l'avis émis le 25 mars 1933 sur l'objet de cette demande par M. le Directeur de la voirie et des travaux ;

Vu les tarifs et règlements de voirie, du 14 octobre 1868, tarif modifié par délibération du 10 juin 1927, approuvé par M. le Préfet le 9 juillet 1927, notamment l'art: 1<sup>er</sup>





ARRÊTE :

Article 1<sup>er</sup>. — Le pétitionnaire est autorisé à exécuter les travaux indiqués dans sa demande, à la charge par lui de se conformer aux ordres et direction qui lui seront donnés par M. le Directeur de la voirie et des travaux aux dispositions \_\_\_\_\_

*Ses droits des tiers sont réservés*

Art. 2 . — Le permissionnaire devra, en outre, verser à la Recette municipale, pour droits de voirie, la somme de Deux cent quarante francs en conformité de n° 66 du tarif précité.

Art. 3 . — Ampliation du présent sera adressée : 1<sup>o</sup> à M. l'Ingénieur-Voyer ; 2<sup>o</sup> à M. le Commissaire de police municipale, chargé chacun en ce qui le concerne, d'en assurer l'exécution, et, ce dernier, d'en donner connaissance au permissionnaire .

Annecy, le 30 mars 1933.

*Le Maire de la ville d'Annecy.*





~~Dossier~~ certifié conforme par le maire et annexé à la présente délibération du 18 décembre 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Annecy



Le Maire  
Bernard BOSSON

## ZONE UC

### ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions dont la destination est :

- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière.

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules, les parcs d'attraction,
- les terrains de camping, de caravanage, le stationnement isolé de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

### ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions suivantes :

1. les constructions à destination d'artisanat sous réserve de ne pas présenter de gêne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution, ...);
2. les constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles ne constituent que l'accessoire d'une activité implantée sur le même terrain ;
3. la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'elle intervient dans un délai de quatre ans maximum à compter de la date du sinistre ;
4. les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, au sens de l'article L.511-1 du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles, liées et nécessaires à la vie du quartier ;
5. les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisées ;
6. les travaux exécutés sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU, dès lors qu'ils n'ont pas pour objet d'aggraver sa non conformité avec les dites règles ou qu'ils sont sans effet à leur égard ;
7. les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme figurant aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur des éléments de ce patrimoine qui ont prévalu à leur identification (cf. annexe du règlement) ;



8. les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés dans les ensembles bâtis cohérents identifiés au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme et délimités aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne compromettent pas la cohérence de l'organisation et le caractère architectural du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent (cf annexe du règlement) ;
9. dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée délimité au titre de l'article L.123-2a) du Code de l'urbanisme, les constructions et les installations dès lors que leur surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) est au plus égale au seuil fixé aux plans de zonage.

### **ARTICLE UC 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

##### ***3.1.1 - Les caractéristiques des voies de desserte existantes, publiques ou privées***

Tout projet doit être adapté aux caractéristiques des voies qui assurent sa desserte au regard notamment du trafic qu'il est susceptible d'engendrer.

##### ***3.1.2 – Les caractéristiques des voies nouvelles privées***

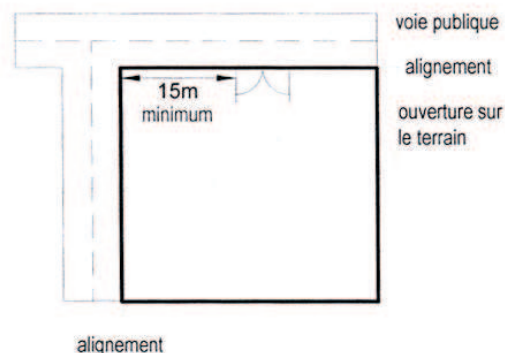
Le tracé et les caractéristiques des voies doivent répondre aux besoins du projet et à la morphologie du terrain d'assiette du projet.

#### **3.2 - Accès automobile**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la préservation des éléments paysagers intéressants.

Il n'est autorisé qu'un seul accès par voie, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans le cas de terrain d'angle, un seul accès est autorisé et il doit être situé à 15 mètres minimum à compter de l'intersection de l'alignement de chacune des voies, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.





## **ARTICLE UC 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans des conditions respectant la réglementation en vigueur.

### **4.2 - Electricité**

Les raccordements au réseau d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

### **4.3 - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle, y compris les terrasses et balcons couverts, doit évacuer ses eaux usées selon un système séparatif, par des canalisations souterraines raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les établissements à caractère industriel dont la présence est tolérée dans la zone ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **4.4 - Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration dans le terrain d'assiette du projet des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées est obligatoire, sauf impossibilité d'absorption du terrain compte tenu de la nature du sous-sol (impossibilité confirmée par une étude géotechnique). Dans ce dernier cas un stockage par bassin tampon et rejet à débit limité dans le réseau peut être envisagé en liaison avec le service communal compétent.

#### Quantitativement

Afin de permettre le stockage des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques doivent être mises en oeuvre (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse ...).

Toute surface nouvellement imperméabilisée doit être équipée d'un ouvrage permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le terrain d'assiette.

En cas de terrasse ou de balcon non couvert, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et les voies.

#### Qualitativement

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.



Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (séparateur hydrocarbures...).

#### **4.5 – Réseaux secs**

Les raccordements aux réseaux de télécommunication câblée et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UC 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La surface minimale des terrains n'est pas réglementée, à l'exception du secteur UCc.

Dans le secteur UCc, un terrain pour être constructible doit avoir une superficie au moins égale à 1500 m<sup>2</sup>.

Toutefois, cette superficie minimale n'est pas applicable :

- aux terrains affectés exclusivement aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- aux constructions annexes liées à la construction principale, tels que garages, abris de jardins...
- aux extensions limitées des constructions existantes.

### **ARTICLE UC 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long :

- des voies publiques ou privées, y compris les voies piétonnes et les pistes cyclables, ouvertes à la circulation générale ;
- des emprises publiques ouvertes à la circulation générale, tels que places, mails.

#### **6.1 – Règle générale**

Les constructions, y compris les sous-sols, doivent être implantées :

- en respectant un recul minimum de 3 mètres, par rapport à l'alignement actuel ou projeté ou encore à la limite des emplacements réservés figurant aux plans de zonage ;
- à l'aplomb ou en recul par rapport aux marges de recul figurant aux plans de zonage.

#### **6.2 – Règle particulière**

Une implantation des constructions différente de celle prévue au 6.1 peut être admise ou imposée dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, notamment autour des places publiques et lorsque les constructions avoisinantes sont implantées à l'alignement.



## ARTICLE UC 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 - Règle générale

#### 7.1.1 – Implantation des constructions

##### Les constructions en sous-sol

Les constructions ou parties de construction édifiées au-dessous du niveau du sol existant avant travaux peuvent être implantées en limites séparatives.

##### Les constructions au-dessus du sol

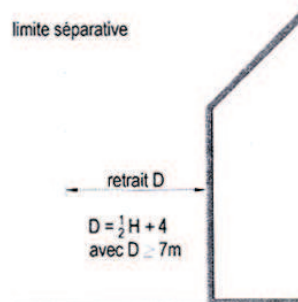
Les constructions ou parties de constructions édifiées au-dessus du niveau du sol existant avant travaux, doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

#### 7.1.2 – Modalités de retrait

Le retrait est la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative.

##### Dans la zone UC et les secteurs UCa et UCc :

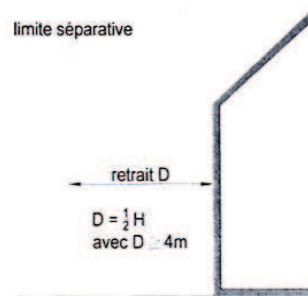
Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction augmentée de 4 mètres ( $D = 1/2 H + 4m$ ), avec un minimum de 7 mètres;



##### Dans le secteur UCb :

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D = 1/2 H$ ), avec un minimum de 4 mètres;

Les modalités de calcul de la hauteur (H) sont celles déterminées à l'article UC10.



### 7.2 – Règles particulières

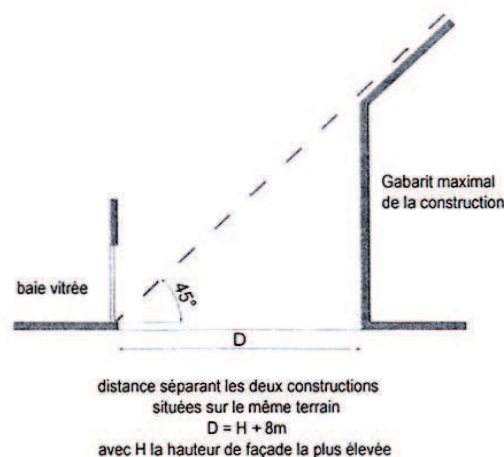
Les constructions annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres, en tout point du bâtiment, peuvent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres ou en limite séparative, sous réserve que le linéaire total en mitoyen n'excède pas 12 mètres sur le terrain considéré.

Nonobstant les dispositions de l'article 2, pour des constructions existantes, dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus énoncées, des baies ne peuvent être pratiquées dans les façades concernées qu'en rez-de-chaussée et dès lors que les façades ou parties de façades concernées respectent un retrait minimum de 4 mètres.

### **ARTICLE UC 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute augmentée de 8 mètres. Les modalités de calcul de la hauteur sont définies à l'article UC10.





Toutefois, cette distance peut être différente dans les cas suivants :

- lorsque deux constructions sont édifiées sans que l'une d'elle ne franchisse les plans définis par les façades de l'autre. Dans ce cas, la distance est égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute augmentée de 4 mètres ;
- lorsque l'une des constructions est une annexe, ou entre deux annexes, tels que garages, abris de jardins... dans ce cas, la distance est égale à 4 mètres.

## ARTICLE UC 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection du volume hors-œuvre des constructions à l'exception des saillies tels que balcons et débords de toits dès lors qu'elles ont une profondeur au plus égale à 1,20 mètre. Au-delà de 1,20 mètres, la totalité des saillies sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions d'intérêt général et de services publics.

### 9.1 - Règle générale

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 25% de la superficie totale du terrain. Toutefois, l'emprise des parties de la construction à édifier au-dessous du niveau du sol existant avant travaux peut atteindre 65% de la superficie totale du terrain.

### 9.2 - Règle applicable au secteur UCc

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 10% de la superficie totale du terrain, y compris les parties de la construction édifiées au-dessous du niveau du sol.

Cette disposition n'est pas applicable à une construction annexe d'une hauteur maximale de 3 mètres, constituant l'accessoire d'une construction principale implantée sur le même terrain d'assiette, et dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.

### 9.3- Règle particulière

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général.

## ARTICLE UC 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 – Règle de hauteur

Les constructions doivent s'inscrire dans une enveloppe définie par les éléments suivants :

- une hauteur de façade ;
- une hauteur maximale de construction ;
- un plafond de hauteur par rapport à la voie ;
- un plafond de hauteur, lorsqu'il est fixé aux plans de zonage.



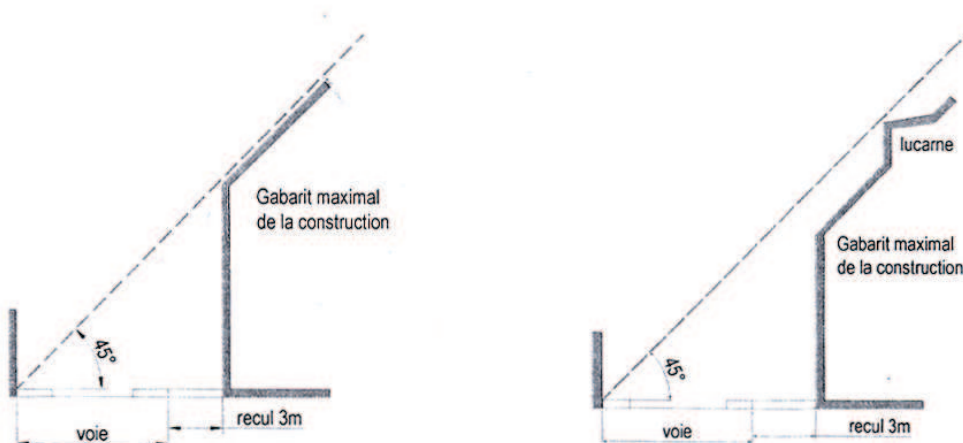


### Hauteur maximale des façades et des constructions

Zone UC	Hauteur maximale des façades	Hauteur maximale des constructions
Zone UC	12 mètres *	18 mètres
Secteur UCa	9 mètres *	15 mètres
Secteur UCb	7 mètres *	12 mètres
Secteur UCc	6 mètres *	11 mètres

### Plafond de hauteur par rapport à la voie

En bordure des emprises publiques et des voies définies à l'article 6, les constructions doivent s'inscrire en deçà d'un plan incliné à 45° par rapport au plan horizontal et contenant l'alignement opposé.



Les seuls ouvrages pouvant être réalisés en saillie de ce plan incliné sont ceux définis à l'article UC11.

Toutefois, si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie de la construction bordant la plus étroite des voies peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 4 mètres à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des marges de recul.

### Plafond de hauteur fixé aux plans de zonage

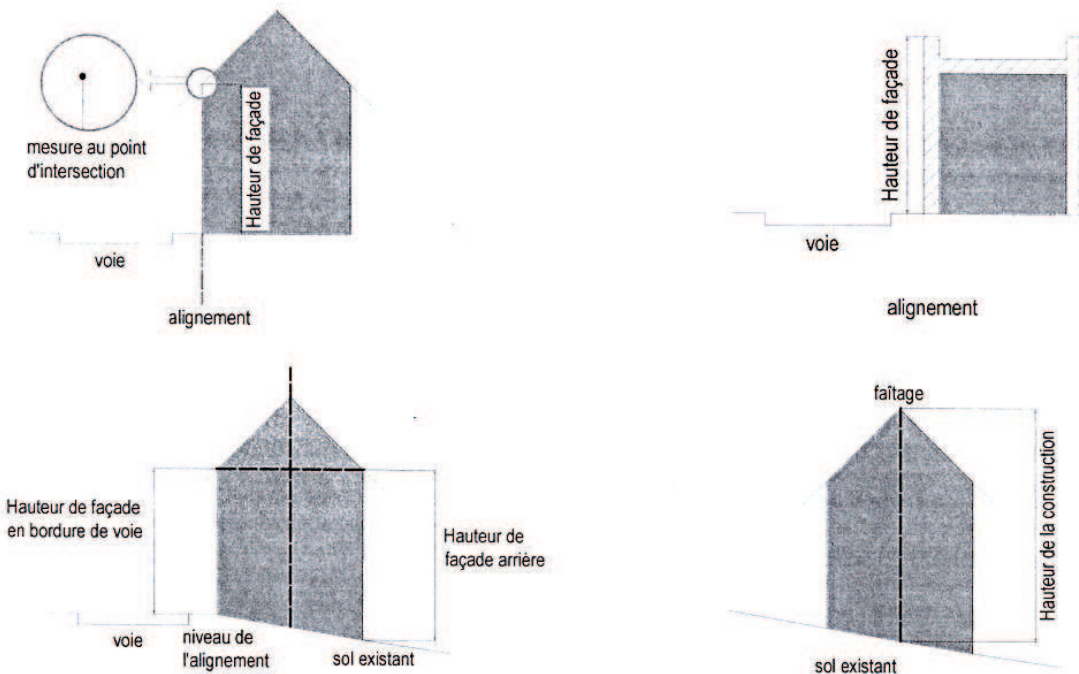
La hauteur maximale des constructions doit être en deçà des plans obliques dont les altitudes sont fixées aux plans de zonage par référence au système officiel IGN 69. Dans ce cas, les constructions ne peuvent dépasser les plans ainsi définis. Seuls les ouvrages définis à l'article 11 peuvent être admis au-dessus du plafond de hauteur.

## 10.2 - Modalités de calcul

### 10.2.1 - Hauteur de façade

La hauteur est calculée :

- en tout point du niveau du sol existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée, ou pour les façades situées le long de la voie en tout point du niveau du sol de la voie, au droit de la construction ;
- jusqu'au lieu d'intersection du plan vertical de la façade (y compris de celle des étages en retrait) et du plan incliné de la toiture, ou au sommet de la partie pleine de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.



- \* En cas de toiture terrasse végétalisée, la hauteur maximale de la façade est mesurée sous la corniche d'assise de l'acrotère ; la hauteur de l'ensemble corniche et acrotère, quant à elle, ne pourra être supérieure à 1,50 m de hauteur.

### 10.2.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement :

- depuis le sol existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'en tout point du faîtage, cheminées et ouvrages techniques de faible emprise exclus.



## **ARTICLE UC 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent pas par leurs dimensions, leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, aux perspectives monumentales, ainsi qu'aux éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1.7°.

### **11.1 – Aspect et volumétrie des constructions**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent être travaillés pour concourir à la conformation d'un front urbain harmonieux en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes.

### **11.2 - les toitures**

Les toitures doivent avoir une pente maximale de 45° et une hauteur maximum de 7, 50 mètres à compter de leur point d'intersection avec les façades, tel qu'il est défini à l'article 10, jusqu'au sommet du faîtage.

Toutefois des hauteurs plus importantes peuvent être admises pour l'édification d'éléments d'architecture liés à l'affectation de certaines constructions, tels que les clochers.

Des éléments de construction peuvent être réalisés en saillie du volume délimité par la pente moyenne de toiture dès lors qu'ils s'inscrivent en deçà du plan incliné sur voirie défini à l'article 10.

Les ouvertures en toiture peuvent être réalisées sous forme de lucarne, dès lors qu'elles s'inscrivent en deçà du plan incliné sur voirie défini à l'article 10, ou de châssis vitrés intégrés dans le plan de toiture.

### **11.3 – l'aménagement des combles**

Les combles peuvent être aménagés dans la limite de deux niveaux habitables plus greniers éventuels.

### **11.4 - les matériaux**

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les matériaux de couverture (hors toiture-terrasse) sont de teinte brun-rouge et d'aspect mat. Des matériaux différents peuvent être autorisés, notamment pour les équipements publics, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

### **11.5 - les ouvrages en saillie**

En dépassement des limites définies à l'article UC 10, seules sont admises :

- l'installation d'antennes et tout autre matériel nécessaire à la sécurité du bâtiment ou à la sécurité publique ;
- la réalisation d'ouvrages techniques de faible emprise tels que garde-corps ajourés, ne dépassant pas une hauteur d'un mètre, ainsi que les cheminées.



Toutefois, ces installations doivent être traitées afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain et en harmonie avec l'architecture des constructions existantes.

Pour les constructions implantées en recul de l'alignement, les ouvrages en surplomb tels que les balcons doivent être conçus tant dans leur proportion que par les matériaux utilisés pour s'intégrer harmonieusement aux caractéristiques de la façade et à la morphologie du front bâti de la voie dans lequel ils s'insèrent, sans pour autant empiéter dans une bande d'une largeur de 1,20 mètre définie à compter de l'alignement.

### **11.6 - les clôtures**

#### Les clôtures sur voies, emprises publiques et marges de recul

Les clôtures implantées le long des voies et emprises publiques ainsi que celles implantées dans les espaces de recul des constructions par rapport à l'alignement doivent avoir une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre. Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à une nécessité ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré

#### Les clôtures en limites séparatives

Les clôtures implantées en limite séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être conçues tant dans leur forme que dans le choix des matériaux pour s'intégrer au lieu dans lequel elles s'insèrent.

### **11.7 - l'encastrement des coffrets**

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade de la construction, soit le cas échéant dans les murs bahut et les clôtures le long du domaine public.

### **11.8 - les antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au mieux à la construction et être le moins visible possible depuis les voies alentours.

### **11.9 - les locaux de stockage des déchets**

Pour toute construction dont la destination induit une production de déchets, un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, il devra être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

## **ARTICLE UC 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.



### **12.1 - modalités de calcul**

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface hors œuvre nette (SHON), changement de destination, le nombre d'aire de stationnement à réaliser est celui prévu au 12.2 appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le calcul s'effectue selon les normes fixées au 12.2. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

Les places de stationnement qui ne sont pas directement accessibles n'entrent pas dans le décompte des places obligatoires, sauf pour les constructions à destination d'habitation, si le nombre de places directement accessibles correspond au minimum au nombre de logements réalisés.

### **12.2 - Normes minimales de stationnement selon la destination de la construction**

Destinations	Normes minimales
Habitations, non compris les locaux à vélos et les celliers situés hors des logements	1 place/50 m <sup>2</sup> SHON
Hébergement hôtelier	1 place/100 m <sup>2</sup> SHON
Bureaux	1 place/100 m <sup>2</sup> SHON
Commerces	1 place/50 m <sup>2</sup> SHON
Artisanat	1 place/50 m <sup>2</sup> SHON
Entrepôts	1 place/50 m <sup>2</sup> SHON
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>- de leur nature ;</li><li>- du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li><li>- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;</li><li>- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li></ul>



## **12.3 – Modalités de réalisation des places de stationnement**

### **12.3.1 - Modalités**

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un autre terrain dont l'accès est situé à 300 mètres maximum, comptés à partir de l'accès au terrain d'assiette supportant la construction.

### **12.3.2 - Places handicapés et visiteurs**

5% des places réalisées, l'arrondi s'effectuant par valeur supérieure à partir de 0,50, doivent être réservés au stationnement des véhicules pour personne handicapée à mobilité réduite.

10% du total des places requises doivent être affectées aux visiteurs. Ces emplacements doivent être :

- réalisés en surface et à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la façade de la construction ;
- aisément accessibles depuis la voie publique et de la porte d'entrée de l'immeuble ;
- faire l'objet d'un aménagement paysager dans le respect des dispositions édictées à l'article 13.

En outre, 20 % de ces places visiteurs doivent être dimensionnées et localisées pour le stationnement de véhicule de personne handicapée à mobilité réduite.

## **12.4 – Stationnement des véhicules à deux roues non motorisés**

Pour les constructions visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les normes minimales suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 5 logements : 2 places par logement ;
- pour les constructions à destination de bureaux et d'activités artisanales : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) ;
- pour les constructions à destination commerciales : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.), non compris les réserves ;
- pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les établissements scolaires d'enseignements supérieurs et de formation, le nombre de places doit être définies au regard de la nature de chaque projet.

## **ARTICLE UC 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 – Traitement des espaces libres**

Les espaces libres sont ceux qui ne supportent ni construction, y compris celles en sous-sol, ni espace de stationnement.



Les espaces libres doivent demeurer en pleine terre et occuper au minimum 30% de la superficie du terrain et 60% dans le secteur UCc.

Les aménagements des espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement (remblais, déblais, mur de soutènement) qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

En outre, dans une bande de 3 mètres de largeur le long des limites séparatives, le niveau du terrain existant avant travaux ne doit pas faire l'objet d'une variation importante.

Les espaces situés entre la construction et les emprises publiques ou les voies doivent recevoir un traitement paysager à dominante végétale compatible avec la destination des locaux en rez-de-chaussée et comporter un arbuste pour 6 mètres linéaires.

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal en harmonie avec la conception générale du projet et notamment la composition des espaces libres. Leur aménagement doit permettre de minimiser leur impact visuel, notamment depuis l'espace public.

### **13.2 – Les plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure des besoins de l'aménagement à effectuer et de la qualité du végétal. Sinon, elles doivent être remplacées par de nouvelles plantations.

Le nombre d'arbres devant être plantés doit être d'un arbre de haute futaie ou de cinq de moyenne futaie par 50 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Les aires de stationnement en surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager intégrant des plantations ligneuses.

Pour les espaces verts sur dalle, la hauteur de terre végétale est au minimum de 0,50 mètre pour les arbres, un minimum de 1,20 mètre est nécessaire.

### **13.3 - les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout défrichement, changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **13.4 - Les éléments de paysage à préserver**

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1.7°, les alignements d'arbres et les espaces verts publics ou privés à protéger sont localisés aux plans de zonage.

Les espaces verts à protéger doivent être préservés et mis en valeur. Tout aménagement doit préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est rendue nécessaire par une opération d'utilité publique.



## ARTICLE UC 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

### 14.1 – Normes relatives aux COS

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions d'intérêt général et de service public.

	coefficient d'occupation des sols (COS)
Zone UC Secteur UCa	1
Secteur UCb	0,35
Secteur UCc	0,20







## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP et 1UP

**AVERTISSEMENT :** on rappellera que les dispositions générales du présent règlement s'appliquent à la zone

*Les dispositions du REGLEMENT MODIFIE apparaissent en caractères italiques et gras*

### SECTION 0 - CARACTERE DES ZONES UP

La zone UP correspond aux secteurs d'ANNECY-LE-VIEUX où l'habitat pavillonnaire (maisons individuelles et lotissements) s'est essentiellement développé (plaine et coteau) et peut encore être édifié en raison, d'une part de la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation, et d'autre part, du caractère des lieux.

La zone 1UP correspond à un secteur pavillonnaire, sur des tènements fonciers de faibles superficies où il y a lieu d'adapter les règles d'urbanisme en conséquence.

L'objectif du P.O.S. est de favoriser le caractère à dominante résidentiel et verdoyant de toute cette zone.

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

#### Article UP1 - Occupations et utilisations du sol admises

##### 1.1.-RAPPELS :

Sont notamment soumis à autorisation ou à déclaration:

- les installations et travaux divers (articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- les démolitions (article L 430-1 du C.D.U).
- l'édification des clôtures (article L 441-1 du C.D.U)
- les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés figurés aux documents graphiques(article L130-1 du C.D.U.).
- les constructions de moins de 20m<sup>2</sup>, (abris, piscines etc..) suivant l'article R 422-2 du code de l'Urbanisme.

##### 1.2.-Sont admis :

- les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes,
  - de bureaux et services de proximité,
  - d'équipement public et collectif,
  - d'hôtel, de restaurant,
  - 
  - d'équipement sanitaire ou hospitalier.
- ***De foyers logements étudiants ou jeunes travailleurs***

**UP**

- les installations et ouvrages divers suivants :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**1.3.-Sont admis sous conditions :**

- Les travaux dans les constructions existantes non conformes aux règles du P.O.S. s'ils ont pour objet d'améliorer le confort et l'aspect du bâtiment et/ou sa conformité avec lesdites règles, ou sont sans effet à leur égard.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée conformément aux règles de la zone UP. Toutefois dans les deux ans qui suivent le sinistre, la reconstruction d'un bâtiment non conforme aux règles du P.O.S. peut être autorisée dans l'enveloppe du volume ancien et dans la limite de la S.H.O.B. ancienne à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

Les constructions à caractère traditionnel reconnu et repérées à l'aide d'un cercle au plan de zonage au titre du L 123-1-7 du code de l'urbanisme, peuvent admettre les occupations du sol autorisées dans la zone urbaine correspondante dans la mesure où :

- leur volume et leurs murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de leur architecture.
- les caractéristiques de leurs abords sont préservées,( enceintes de clos, murs en pierre de soutènement, petits parcs, potagers, vergers ...)

**Article UP2- Occupations et utilisations du sol interdites :**

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article UP 1 sont interdites.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.****Article UP 3 - Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet 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.

**UP**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Toute autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé sur une voie publique devra présenter une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%. Si un portail doit être implanté il pourra être exigé que son implantation respecte ce dégagement de 5m.

Les voies privées ouvertes à la circulation publique, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et, notamment, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. La largeur de la plateforme ne pourra être inférieure à 5m.

Une permission de voirie, réglant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

**Article UP 4 - Desserte par les réseaux****Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

**Assainissement****• Eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**• Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire qui n'aura à réaliser que les équipements propres à l'opération.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

**UP**

En tout état de cause, les eaux pluviales et de ruissellement ne doivent pas être rejetées dans les dispositifs d'assainissement pluvial des routes départementales (qui sont destinés à recueillir exclusivement les eaux de ruissellement des chaussées).

**Réseaux câblés**

Les raccordements aux réseaux câblés (EDF, téléphone, câble) doivent être prévus et enterrés pour toute construction nouvelle.

**Collecte des déchets**

Dans le cas d'une opération particulière, pour laquelle l'autorité compétente jugerait nécessaires des containers privés complémentaires au dispositif communal, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

**Article UP 5 - Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m<sup>2</sup> et une configuration permettant d'y inscrire une largeur de 18 m minimum.

Toutefois, ces caractéristiques minimales sont ramenées à 700 m<sup>2</sup> de surface pour les parcelles constituées dont l'agrandissement est rendu impossible par la présence de constructions sur tous les terrains limitrophes ou d'emprises publiques.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, le nombre de lots doit être inférieur au rapport de la surface de l'opération par la surface de 1 000 m<sup>2</sup>, sans que la surface affectée à chaque lot ne soit inférieure à 800 m<sup>2</sup>.

Dans la zone 1UP la surface minimum des terrains est ramenée à 400 m<sup>2</sup>

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux annexes fonctionnelles des constructions existantes sous réserves des dispositions des articles UP6 à UP15.

**Article UP 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies****Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont : les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.  
Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**UP****Implantation :**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à tout point de la limite opposée de la voie doit être supérieure à la hauteur comptée à l'aplomb de ce point.

En tout état de cause, les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 m minimum par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

**Article UP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés privées voisines****Généralités**

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Implantation**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à tout point des limites séparatives doit être supérieure au 2/3 de la hauteur comptée à l'aplomb de ce point avec un recul minimum de 4m.

Toutefois, les annexes fonctionnelles, accolées ou non, peuvent être implantées sans conditions de recul sous réserve que :

- leur hauteur ne dépasse pas 3m à l'égout et 5m au faîtage,
- la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 8m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6m,
- elles respectent un recul minimum de 8m par rapport aux bâtis existants riverains (sauf en zone 1UP).

Les piscines, et leurs superstructures, devront respecter un recul minimum de 2m .

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

L'implantation des constructions est libre.

**Article UP 9 - Emprise au sol**

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre de la construction, à l'exception des saillies telles que balcons et rebords de toiture et des sous-sols enterrés.*

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) des constructions ne doit pas dépasser **0,20**.

**UP**

Ce C.E.S. est porté à **0,30** pour les hôtels, les bâtiments sanitaires ou hospitaliers et ceux destinés à abriter un bâtiment public **ainsi que les foyers logements étudiants ou jeunes travailleurs.**

Dans les secteurs 1UP, délimités au plan de zonage, le C.E.S. est fixé à **0,25**.

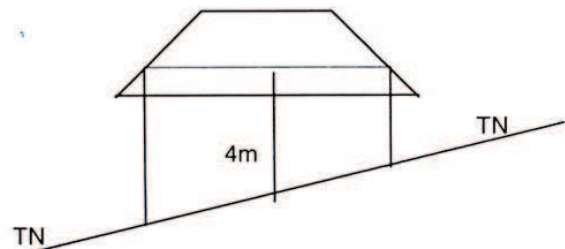
L'emprise au sol des annexes nouvelles (liées à des bâtiments existants ou autorisés) ne dépassera pas 25 m<sup>2</sup>, dans la limite du coefficient autorisé.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article UP 10- Hauteur maximale des constructions**

La hauteur de tout point du bâtiment, mesurée par rapport à sa projection verticale sur le terrain naturel, telle que définie au plan de masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux équidistantes d'un mètre, ne devra pas dépasser 9 m. Cette hauteur maximale est portée à 13 m pour les hôtels, les constructions sanitaires ou hospitalières et bâtiments publics, **ainsi que les foyers logements étudiants ou jeunes travailleurs.**

En outre, la hauteur des murs de façades, mesurée entre la ligne horizontale la plus élevée et le point de sa projection sur le sol naturel situé à égale distance entre les 2 extrémités, ne devra pas excéder 4m (*voir croquis ci-joint*). Cette hauteur est portée à 8 m pour les constructions sanitaires ou hospitalières et les hôtels, **les foyers logements étudiants ou jeunes travailleurs.**

**Article UP 11.- Aspect extérieur - Dispositions architecturales**

Ces dispositions ont pour objet d'atténuer les éclectismes afin de promouvoir une relative unité et une cohérence de l'ensemble du paysage urbain d'ANNECY LE VIEUX.

Les constructions, par leur implantation, leur adaptation au terrain naturel, leurs dimensions, proportions et leur architecture ne doivent pas 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 ou paysagères.

Les rénovations ou aménagements dans les bâtiments anciens sont possibles sous réserve que:

- les dispositions relatives à la salubrité et à la sécurité publique soient respectées
- le volume initial et les murs extérieurs soient conservés. Toutefois si une légère adjonction est autorisée (en fonction du COS et du CES disponibles), elle se fasse par le prolongement de la toiture,

**UP**

- les matériaux et équipements de toiture et de façade nouvellement employés ne soient pas, par leurs dimensions, leurs aspects et leurs teintes, étrangers au caractère du bâtiment.
- les nouveaux percements soient de dimensions et de proportions identiques aux ouvertures existantes et situés sur leurs axes horizontaux, ou justifient d'une recherche d'équilibre et d'harmonie entre les vides et les pleins.

En outre, dans un périmètre de 200 m autour des hameaux, l'architecture des constructions individuelles et le plan masse des lotissements doivent être cohérents avec le bâti et le tissu urbain anciens.

**11-1 Implantation des constructions**

Les constructions, notamment par leur accès et leur composition doivent s'adapter au terrain naturel sans modifications importantes de celui-ci.

La hauteur des remblais est limitée à 0,60m.

Les modifications du terrain naturel sont limitées à 1,60 m maximum (déblai + remblai) et ceci exclusivement une fois pour l'accès au garage.

La hauteur des murets de soutènement, sera fonction de la pente du terrain et limitée à 1,00m

Les enrochements, de quelque nature qu'ils soient, sont interdits.

**11-2 Aspect des façades**

Pour les constructions à caractère traditionnel reconnu et repérées à l'aide d'un cercle au plan de zonage :

Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés.

L'encadrement des ouvertures sera mis en valeur.

La modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire.

Les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, et de teinte sombres (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc.).

Les volets seront à battants et à panneaux ou persiennés et peints dans des teintes harmonieuses.

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants en cohérence avec le bâtiment.

Pour les autres constructions :

Sont interdits :

- l'utilisation pour les enduits et peintures de façades de tons vifs, y compris le blanc pur,
- les pastiches de toutes sortes, tels que fausses pierres, fausses briques, etc...,
- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage etc...,
- Les équipements techniques en toiture (panneaux solaires, paraboles etc..) qui doivent être intégrés dans l'enveloppe du bâtiment en évitant l'effet de superstructure surajoutée.



**UP**

Quels que soient le type et la nature de la construction : la nature et la couleur des matériaux de couverture, la nature et la couleur des enduits, la nature et la forme des ouvertures, la nature et la couleur des menuiseries extérieures, etc., doivent être déterminées en fonction du contexte, de manière à être en harmonie avec l'environnement visible.

**11-3 Aspect des toitures**

Des toitures sont exigées : elles comporteront au moins 2 pans, dont la pente sera comprise entre **40** et 70%.

Cette disposition ne concerne pas les garages annexes enterrés.

L'éclairage des combles par les pignons sera privilégié. Il pourra être complété par :

- des lucarnes,
- des fenêtres rampantes, verticales. Leurs positionnements doivent être appropriés : le plus près de l'égout de toiture. Elles peuvent être regroupées en verrière. Elles ne peuvent être positionnées que sur les longs pans de toiture, et en aucun cas sur les croupes,
- ces ouvertures devront être conçues avec simplicité et correspondre au strict besoin,
- dans tous les cas les ouvertures rentrantes, dites « tropéziennes » et les « chiens assis » sont interdits .

Les toitures terrasses sont interdites ; toutefois, elles peuvent être admises en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.

Lors de la rénovation d'un bâti ancien , dans le volume existant, la teinte et la nature des matériaux d'origine devront être conservées.

Les matériaux de couverture doivent être en tuile de teinte brun - rouge, sauf pour les toitures terrasses admises .

Les matériaux de couverture des annexes fonctionnelles pouvant être semblables aux matériaux de couverture de la construction principale existante.

**11-4 Aspect des clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent être constituées de grillage avec ou sans soubassement de 60 cm maximum de hauteur selon que la construction est située, ou non, au bord d'une voie. Elles seront doublées de haies vives constituées de plusieurs essences locales( les thuyas sont interdits).

D'autres solutions peuvent, éventuellement, être tolérées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction et une meilleure prise en compte du paysage.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,60 m de hauteur à l'exception des portails pour lesquels une hauteur supérieure peut être admise.

Toutefois, cette hauteur peut être adaptée par l'autorité compétente en raison de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance d'usage et de qualité du site.

**UP**

Les portails doivent être d'aspect sobre, en métal ou en bois, partiellement ajourés, et de teinte en harmonie avec celles de la construction principale.

Les murs anciens caractéristiques subsistant le long de :

- la route de Provins,
- la route de Pringy,
- la rue des Pommaries,
- la rue de la Pesse,
- la rue du Pont de Thé,
- la rue de la Barrallaz,
- la rue du Grand Essert,

seront conservés sans être dégradés à l'exception des percements utiles aux accès (sous réserve qu'ils ne soient pas frappés d'alignement).

**Article UP 12 - Stationnement des véhicules et des cycles**

Les aires de stationnement doivent être disposées de manière à ménager une cour d'évolution dans les parcelles et n'avoir qu'un seul accès sur la voie publique.

Le nombre de places de stationnement hors du domaine public et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de celle-ci.

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé d'affecter à l'intérieur des parcelles 2 places de stationnement par logement (dont au moins une couverte) et dans les lotissements de plus de 4 logements 0,5 place banalisée par lot sur les espaces communs,
- Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant : une place de stationnement par chambre et 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant. En outre, pour les hôtels la moitié au plus de ces emplacements sera réalisée en sous-sol,
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette,
- Pour les équipements publics : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existant à proximité.

***• Pour les foyers logements étudiants ou jeunes travailleurs : une place par logement***

Pour les logements et bureaux, un espace correspondant à 2% de la S.HO.N. sera prévu pour être affecté au stationnement des vélos. Cet emplacement sera fermé et d'accès facile depuis l'extérieur.

**Article UP 13 - Espaces libres - Plantations et boisements**

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

**UP**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du pétitionnaire la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause :

- les terrassements devront être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès ;
- les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles ;
- les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations ;
- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés) et préserver les vues panoramiques.

Dans les opérations groupées, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces collectifs plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée ; elle ne pourra être inférieure à 5% de la surface d'assiette de l'opération.

Les aires de stationnement collectif doivent obligatoirement être plantées à raison d'un arbre pour 2 places.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UP 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

Dans les secteurs 1UP , délimités au plan de zonage, le C.O.S. est fixé à 0,30.

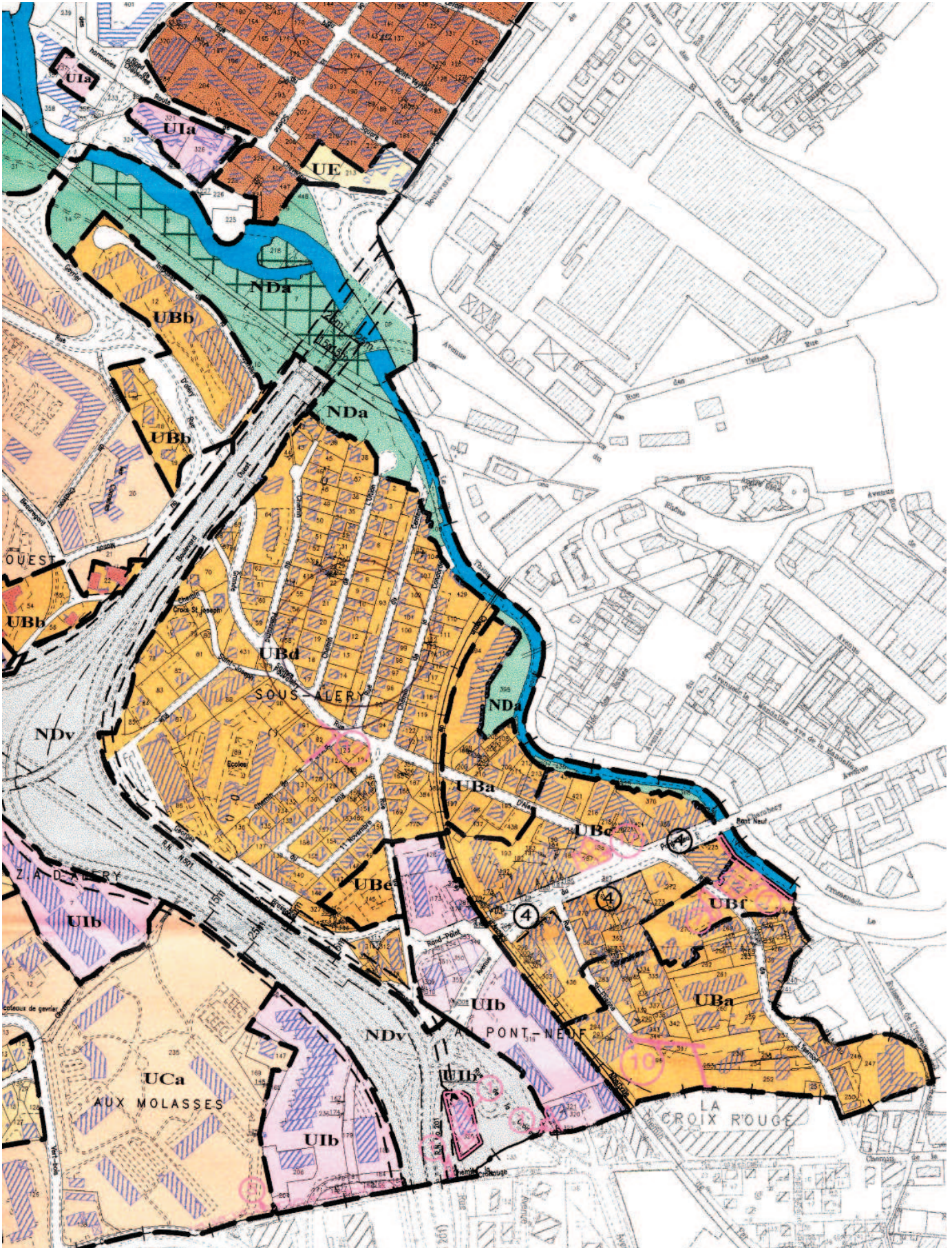
Il peut être porté à 0,50 pour les constructions à usage hôtelier *ainsi que les foyers logements étudiants ou jeunes travailleurs.*

Il n'est pas limité :

- pour les équipements publics,
- en cas de rénovation d'un bâtiment ancien de caractère traditionnel reconnu et repéré à l'aide d'un cercle au plan de zonage, à l'intérieur du volume existant,
- en cas de création d'un toit à deux pans minimum sur une construction existante dotée d'une toiture terrasse à l'intérieur du futur volume ainsi constitué.

**Article UP 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Le dépassement du C.O.S maximum fixé à l'article UP 14 n'est pas autorisé pour les constructions pour lesquelles il est réglementé.





# cran Ville de Vie gevrier

## ZONE UB

### Dispositions applicables au secteur péricentral

#### CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'un secteur urbain péri central, à proximité ou en prolongement du Centre Ville, de part et d'autre de ses accès principaux, à partir du Pont de Tasset et du Pont Neuf.

Ce sont des quartiers d'habitat traditionnel mixte, d'habitat collectif, semi-collectif ou pavillonnaire, de densité moyenne, avec accompagnement d'activités commerciales artisanales spécifiques et de services.

Il comprend six sous-secteurs :

- UBa** : deux secteurs aux confins des limites Est et Ouest communales. Ces secteurs mixtes à densité moyenne sont stabilisés ou font l'objet d'une évolution et assurent les liaisons avec les villes ou les quartiers voisins.
- UBb** : Secteur à urbanisation mixte.
- UBc** : Secteur de restructuration urbaine avec densification et réanimation commerciale de part et d'autre de l'avenue du Pont Neuf au débouché de la Grande rue d'Aléry. Des alignements architecturaux de qualité doivent progressivement accompagner ces voies.
- UBd** : Secteur d'habitat traditionnel à dominante pavillonnaire (Sous-Aléry).
- UBe** : Secteur réservé à l'implantation de logements destinés à des occupations de courtes et moyennes durées (Résidence universitaire, accueil touristique temporaire et jeunes professionnels...).
- UBf** : Secteur du bord du Thiou incluant l'Eglise Saint Etienne du Pont Neuf réservé à la réalisation d'un parvis de l'Eglise jusqu'aux berges naturelles du Thiou ( plan d'aménagement public) : terrain classé partiellement en emprise réservée d'espace public.

#### Section I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS :

##### Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

#### • Rappels

- 1 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévues aux articles L.442-1 et R.442 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- 3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux articles L441-1 et R441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 4 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.



**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2.**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation,
  - 2 - Les constructions à usage de commerces et d'artisanat, bureaux ou services,
  - 3 - Les installations et travaux divers,
  - 4 - Les équipements publics,
  - 5 - Les constructions d'intérêt général,
  - 6 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- **Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**
    - 1 - Les réparations, transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées. Le C.O.S. n'est pas limité pour ces travaux.
    - 2 - Les installations classées soumises à autorisation qui constituent un équipement indispensable au fonctionnement d'immeubles ou d'ensembles à usage d'habitations, de bureaux, de commerces ou services dont l'existence dans le secteur est compatible avec sa destination (exemple : chaufferie et stockage de combustible - dépôt de carburants pour station service, etc...).
    - 3 - Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, et qu'elles ne nuisent pas à la bonne ordonnance d'un quartier dont l'habitat est la destination principale
    - 4 - Le long de l'avenue du Pont Neuf, les rez de chaussée seront obligatoirement à usage de commerces, bureaux ou services et d'équipements de service des immeubles d'habitation.
    - 5 - Dans les sous-secteurs UBc et UBf, dont l'urbanisation est un enjeu important pour la ville, tout projet d'utilisation du sol devra s'intégrer dans un plan masse du sous-secteur, préservant les cohérences urbaines et le paysage urbain ordonnancé et les accès au Thiou conformément, pour UBf, au plan d'aménagement présenté dans le rapport de présentation.
    - 6 - Les bâtiments faisant l'objet de mesures de protection repérés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme, tels que repérés au plan de zonage à l'aide de la coloration rouge peuvent admettre la réutilisation des constructions existantes, avec changement possible de destination sous réserve du respect des limites des volumes existants, sans destruction volontaire. Les activités de réutilisation seules admises sont l'habitation, les activités artisanales ou commerciales, services, bureaux, restauration et hôtellerie.



## **Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

### • **Rappels**

*Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.*

### • **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

#### **En zone UB :**

- 1 - Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 2 - Les affouillements et exhaussements des sols qui ne s'imposent pas dans le cadre d'un programme de construction ou d'une opération d'intérêt général pour des équipements d'infrastructure.
- 3 - Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.
- 4 - Les dépôts de véhicules et le stockage de matériaux apportant des nuisances (olfactives, visuelles,...).

#### **En zone UBa :**

- En rive gauche du Thiou, dans le secteur repéré au plan de zonage les constructions et installations de toutes sortes, permanentes ou non sont interdites, de même que les dépôts et remblais en raison de l'existence de risques naturels.

#### **En zone UBe :**

- Les dispositions ci-dessus,
- Tout changement de destination de la construction.

#### **En zone UBf :**

- Les dispositions ci-dessus,
- Tous travaux de confortation des deux bâtiments existants destinés à être démolis.

## **Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :**

### **Article UB 3 - ACCES ET VOIRIE :**

#### **1 - ACCES**

Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 à 685 -1 du Code Civil et répondant aux caractéristiques définies au paragraphe ci-après.

Les caractéristiques des accès, y compris ceux constitués par des servitudes de passage sur les fonds voisins, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

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

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.



## **2 - VOIRIE**

Ne sont réputés constructibles que les terrains desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions normales d'usage ou de sécurité ou égard à l'importance et à la nature du programme, au caractère ou à l'état de la voie, et si les conditions d'approche permettant l'intervention des secours en cas de sinistre sont suffisantes.

Les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale par une plate-forme de retournement.

La création d'accès automobile sur les voies piétonnes est limitée au strict nécessaire et doit être compatible avec la sécurité des piétons. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

**Pour les secteurs Ubc et UBd :** Toute parcelle ou unité foncière ne possédant pas d'accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique ne sont réputées constructibles que si elles sont desservies par une ou des voies privées dont la largeur de plate-forme est de 6m.

### **Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **1 - EAU :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2 - ASSAINISSEMENT :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des effluents se fera par un système de type séparatif, même dans le cas où le réseau serait provisoirement raccordé à un réseau public de type unitaire.

L'évacuation des eaux usées d'origine 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.

#### **3 - EAUX PLUVIALES :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales. Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

#### **4 - ELECTRICITE - TELEPHONE et TELEDIFFUSION :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, nécessitant la prolongation des réseaux existants, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être souterrains. Il en est de même pour les réseaux de télédiffusion.

#### **5 - ORDURES MENAGERES :**

Les constructions collectives devront être munies de locaux à poubelles pouvant recevoir les conteneurs, selon les directives du service de nettoyage de la Ville et pouvant permettre le tri sélectif des déchets.





### **Article UB 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS :**

Sont constructibles les propriétés dont la superficie est égale ou supérieure à :

- UBa**, 600 m<sup>2</sup>
- UBb**, 800 m<sup>2</sup>
- UBf, UBe**, 1 500 m<sup>2</sup>
- UBd**, 500 m<sup>2</sup>.
- UBc** : 1 000 m<sup>2</sup>

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux d'amélioration ou d'extension de bâtiments existants.

### **Article UB 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :**

L'autoroute A41 Grenoble-Genève impose à partir de l'axe, un recul de 50 mètres pour les habitations et 40 mètres pour les autres constructions. Sur les bretelles d'accès à l'autoroute, ce recul pourra être réduit à 35 ou 25 mètres. La voie expresse de Poisy impose à partir de l'axe, un recul de 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions, ramené à 25 mètres et 15 mètres pour les bretelles d'accès. Le boulevard Ouest d'Annecy impose à partir de l'axe, un recul de 25 mètres pour les habitations et 15 mètres pour les autres constructions.

Pour le hameau de la Pérolière les constructions parallèles aux grandes infrastructures (Autoroute, Poisy et bretelle) doivent respecter les limites inscrites au plan de détail.

**UBa - UBb - UBe**: Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait (minimum 5 m) par rapport aux voies et d'une manière générale en tenant compte au mieux de l'environnement des bâtiments proches.

**UBc** : Les constructions doivent être implantées à l'alignement le long de l'avenue du Pont Neuf et la grande rue d'Aléry. Ailleurs, recul obligatoire de 5 m.

**UBd** : Les constructions doivent être implantées obligatoirement avec un recul de 5 m minimum.

**UBf** : Les constructions doivent être implantées obligatoirement avec un recul minimum par rapport à la rue de l'Isernon de :

- sur la partie constructible nord : 15 mètres
- sur la partie constructible sud : 10 mètres et 5 mètres selon le plan de masse.

Pour les secteurs **UBa, UBb, UBc** en cas de transformation, réparation et extension susceptibles d'être autorisées pour des bâtiments existants, ces règles ne s'appliquent pas hors des impositions de marges de recul indiquées au plan.

Toutefois, dans tous les secteurs, des règles d'implantation différentes pourront être imposées pour conserver les arbres existants.

### **Article UB 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

- **Secteur UBa, UBb, UBc, UBd et UBf :**

En bordure du Thiou, le recul de 8 m (passage public 5 m + 3 m de recul) est exigé à partir du haut de la berge.



- **Secteurs en zone UBa et limitrophes avec les communes voisines :**

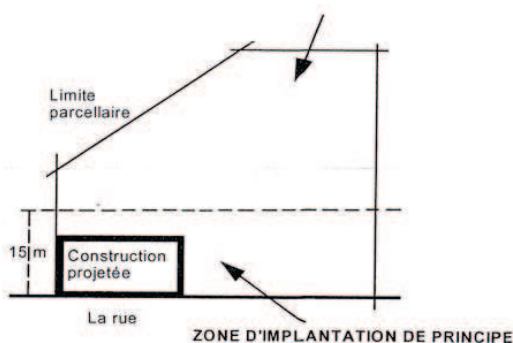
Pour les terrains limitrophes avec les Communes d'ANNECY et SEYNOD, il sera tenu compte de la règle s'appliquant aux Communes voisines sur les limites séparatives.

**Seynod :** recul de 5 m par rapport aux limites séparatives

**Annecy :**

- **dans la bande des 15 m :**
  - à la moitié de la hauteur diminuée de 1 m ( $D = \frac{1}{2} H - 1$ ), avec un minimum de 4 m
  - pour les locaux industriels, à la moitié de la hauteur augmentée de 4 m, avec un minimum de 10 m.
- **au delà de la bande des 15 m :**
  - à la moitié de la hauteur augmentée de 4 m ( $D = \frac{1}{2} H + 4$ ), avec un minimum de 7 m portés à 10 m pour les locaux industriels.

- **Secteur UBc :** le long de l'avenue du Pont Neuf, les constructions autorisées dans la bande des 15 m par rapport à l'alignement doivent jouxter les limites latérales. Elles peuvent aussi s'appuyer sur une construction déjà implantée sur le fond voisin.



- **Secteur UBf (plan de masse) :**

- **En limite Nord,** les constructions peuvent être implantées en limites de propriété et en relation avec l'épure du bâtiment.
- **En limite Sud,** les constructions doivent obligatoirement s'insérer dans un volume défini par des plans fictifs à 45° dessinés à partir d'une hauteur de 3 m dans le plan vertical de ces limites séparatives avec un minimum de 7 mètres pour les façades principales (possédant des ouvertures) et 4 mètres dans les autres cas.

- **Dans les autres cas :**

Les constructions doivent obligatoirement s'insérer dans un volume défini par des plans fictifs à 45° dessinés à partir d'une hauteur de 3 m dans le plan vertical de ces limites séparatives.

Les constructions annexes (garages, abris, ateliers...) devront lorsque cela est possible être réalisées dans le prolongement du volume du bâtiment existant. Annexées au bâtiment principal, ces constructions peuvent être édifiées jusque sur la limite séparative avec une hauteur maximale de 3 mètres. Dans le cas d'un bâtiment isolé, l'implantation sera autorisée en limite séparative, si le bâtiment à l'égout du toit ou à l'acrotère ne dépasse pas trois mètres de hauteur, sur une longueur maximale de 9 m. La localisation de ces bâtiments isolés implantés sur limites séparatives doit, dans la mesure du possible être hors de la projection, sur la limite, du bâtiment principal voisin.

Toutefois, des règles d'implantation différentes pourront être imposées pour conserver les arbres existants.