

MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°3
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
Notice de présentation

SOMMAIRE

1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

2. CADRE REGLEMENTAIRE

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APPORTEES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DU PLU

1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

La commune de Juvigny a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du **10 novembre 2015**. Le PLU de Juvigny a depuis fait l'objet :

- de deux procédures de modification simplifiée :
 - Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 12 avril 2016,
 - Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 15 mai 2018.

- de deux procédures de modification :
 - Modification n°1 du PLU approuvée le 25 juillet 2019 ;
 - Modification n°2 du PLU approuvée le 17 novembre 2020.

- D'une procédure de révision allégée :
Révision « allégée » n°1 du PLU approuvée le 22 juillet 2019,

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux évolutions des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi le conseil municipal a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée de son PLU, dans le contexte présenté en pages suivantes.

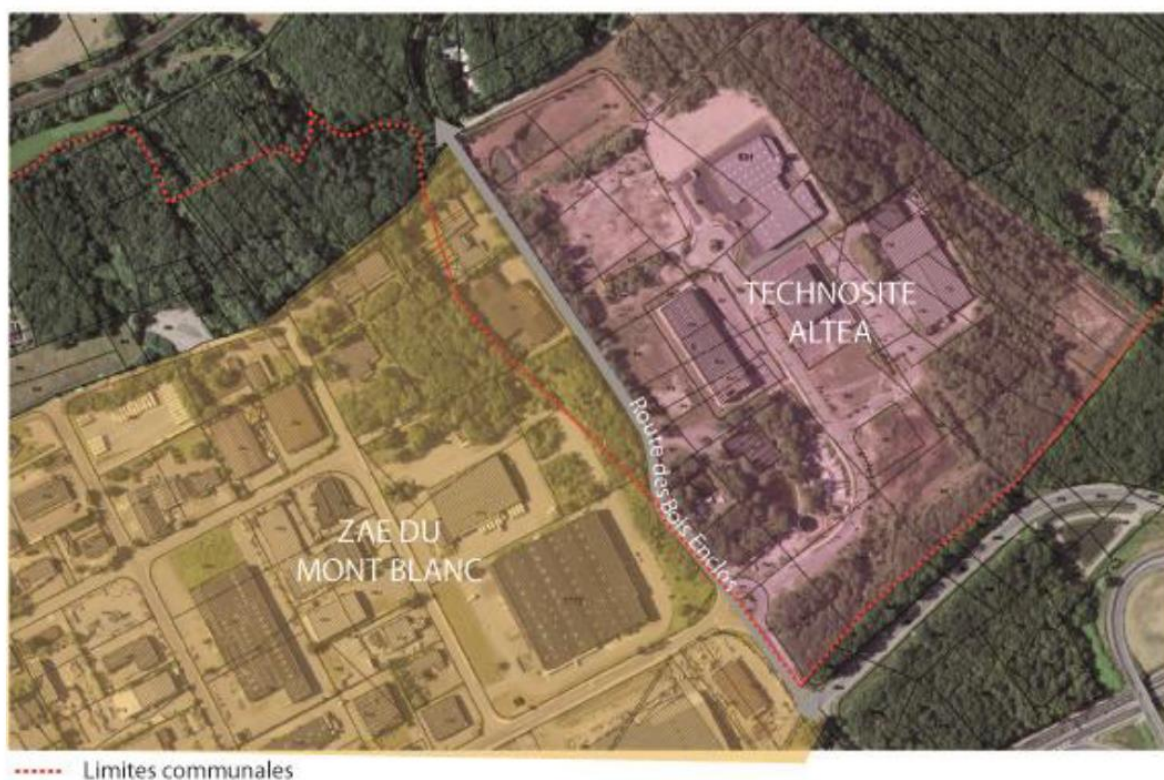
• Situation du Technosite Altéa et de la zone d'activités du Mont Blanc

La commune de Juvigny souhaite aujourd'hui engager une procédure de modification simplifiée de son PLU en vue de faciliter l'implantation de nouvelles entreprises notamment sur les lots en fond de zone, de conforter le développement économique des entreprises existantes sur le Technosite Altéa et de prendre en compte certains éléments comme la restauration du corridor écologique entre le Bois de Rosses et le Bois des Allongets.

La commune souhaite également, par cette modification, intégrer les enjeux de la loi « climat et résilience » en optimisant l'espace par une densification maîtrisée et en préservant le plus possible le paysage naturel et boisé.

Identifié par le SCoT d'Annemasse Agglo de 2019 comme un « **pôle d'excellence à vocation industrielle** », le site des Bois Enclos, devenu **Technosite Altéa** et dont la compétence relève d'Annemasse Agglo, se caractérise par un projet d'aménagement d'ensemble permettant de faire du site une « vitrine » économique du territoire. Zone d'activités économique de rayonnement intercommunal, le Technosite Altéa porte l'ambition de **favoriser l'accueil des activités productives sur le territoire, en offrant un environnement de qualité.**

Le Technosite Altéa se situe à l'entrée sud de la commune de Juvigny. Bordé par la zone d'activités du Mont-Blanc, Altéa est en proximité immédiate de la RD 1206 reliant Annemasse à Thonon.



Zoom sur la ZAE du Mont Blanc et sur le Technosite Altéa
Source : Géoportail 2019 – Traitement : Citadia 2019

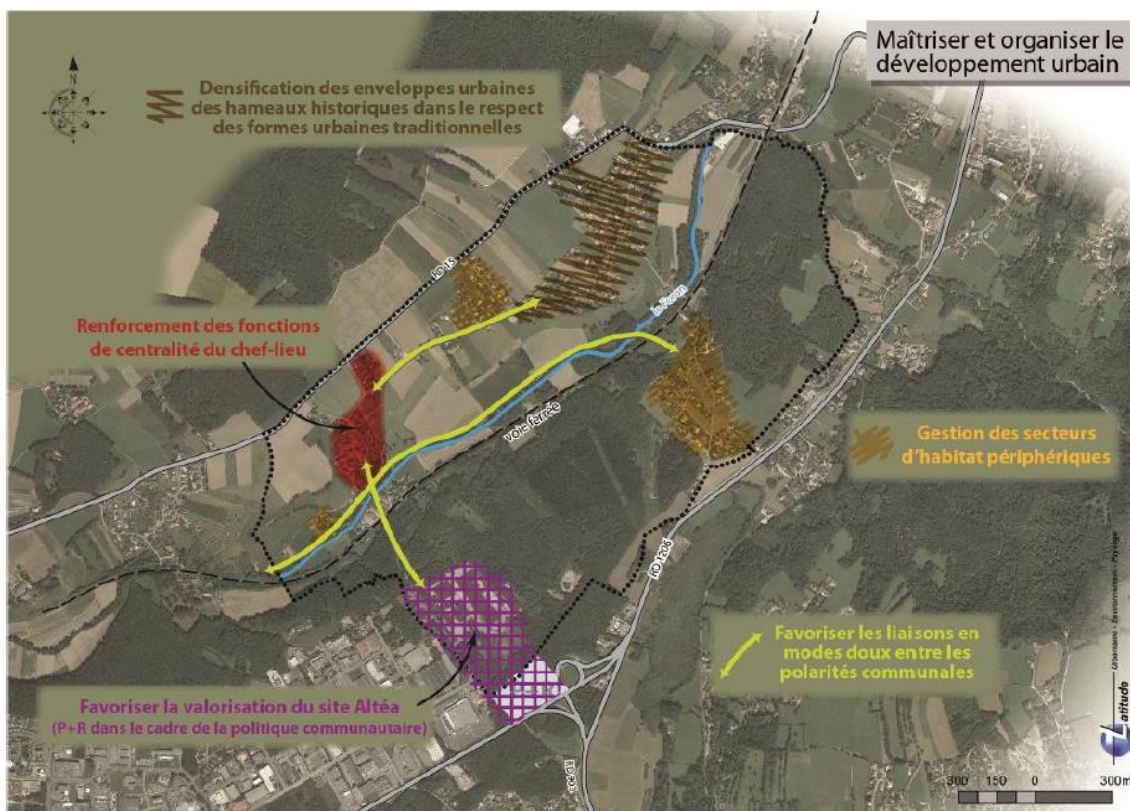
Situation de la ZAE du Mont Blanc et du Technosite Altéa

- Une procédure de modification simplifiée répondant aux orientations du PADD du PLU de 2015

Cette modification simplifiée s'inscrit dans l'économie générale du PADD du PLU approuvé en 2015 qui, au titre du paragraphe 3.3 « **Accompagner l'offre résidentielle par des équipements et des espaces publics et par la qualité du fonctionnement villageois** », identifie le Technosite Altéa comme une zone d'activités structurante de rayonnement intercommunal :

« La zone d'activités d'ALTEA est en cours de commercialisation, elle est tournée sur l'agglomération. [...]La commune est tangentée par des infrastructures routières importantes et n'est pas destinée à recevoir de zone d'activités structurantes en dehors d'ALTEA. »

Ainsi, alors que la commune n'a pas vocation à accueillir d'autres zones d'activités économiques, l'optimisation des capacités d'accueil constitue un enjeu fort pour Juvigny et l'ensemble du territoire communautaire, dans un contexte de saturation des disponibilités foncières à vocation économique.



Extrait du PADD du PLU de Juvigny approuvé en 2015

- **Les orientations du PADD du Schéma de Cohérence Territorial d'Annemasse-Agglomération**

Le projet de modification du PLU de Juvigny s'inscrit par ailleurs en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) d'Annemasse Agglomération approuvé en 2021.

L'axe 3 du PADD « Affirmer l'image et promouvoir le rayonnement d'une agglomération ouverte et innovante » s'engage à « soutenir un écosystème économique et commercial dynamique et diversifié » (Orientation 7).

S'il n'est pas fait mention précise du Technosite Altéa, le SCoT indique l'intention de poursuivre le soutien au développement des activités industrielles et artisanales de production afin de viser un équilibre entre l'ensemble des activités économiques au sein de l'agglomération, en favorisant la diversité et la complémentarité des emplois locaux et en accompagnant le développement de filières innovantes à forte valeur ajoutée.

« Objectif 1 – Conforter le tissu productif de l'agglomération en offrant un environnement de qualité et des solutions d'accueil adaptées :

Développer les capacités d'accueil à destination des activités productives :

> Définir une politique foncière pour s'engager en faveur du réinvestissement et de la requalification des zones d'activités existantes :

> **intervenir prioritairement sur la densification des espaces libres** et la mutation du bâti existant à court, moyen et long terme ;

> réinvestir les friches et bâtiments d'activités vacants ;

> permettre l'optimisation foncière des parcelles sous-occupées ;

> Maîtriser strictement la mutation commerciale des emprises disponibles ou mutables dans les zones d'activités économiques ;

> Permettre une extension limitée des zones d'activités économiques, au regard de l'évolution des besoins du tissu productif et en s'appuyant sur une portage foncier public ;

> Optimiser l'usage du stationnement en favorisant sa mutualisation et en réfléchissant à une gestion différenciée des stationnements.

Par ailleurs, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT, précise au chapitre « 3.1 Un équilibre économique et commercial durable et équilibré » sa volonté de mettre en œuvre des outils réglementaires favorable à l'optimisation de l'espace en zones d'activités. Sont ainsi précisés l'encouragement des opérations de densification à la parcelle, notamment verticale (implantations d'établissements sur plusieurs niveaux d'activité) et différentes remarques relatives au stationnement (étudier les conditions de l'aménagement d'une offre de stationnement mutualisée entre activités pour toute opération supérieure à 5 000 m² d'emprise foncière ; limiter le stationnement en surface le plus possible en envisageant des solutions peu consommatrices d'espace et imposer un traitement perméable et qualitatif des emprises).

De plus, un certain nombre d'études ont été menées en vue de protéger et restaurer le corridor écologique entre le Bois de Rosse sur Cranves-Sales et le Bois des Allongets à Juvigny.

Enfin, Annemasse-Agglomération est dorénavant confrontée à la commercialisation des lots de fond de zone (lots G, H, J, K et L) nécessitant une adaptation des règles d'urbanisme eu égard notamment à leur distance au P+R Altea, à leur physionomie (présence de pentes, de secteurs boisés, proximité du corridor Allongets/Rosses, proximité des chemins ruraux ou de la route des Bois Enclos, en entrée de zone).

Afin de tenir compte de la diversité de ces tenements, il est proposé de faire évoluer les principes urbanistiques en vigueur, en gardant un cadre global assoupli et en renvoyant à la constitution de fiches de lots élaborées par l'aménageur concessionnaire de la ZAC. Ces fiches de lots permettront d'une part de préciser les obligations imposées aux attributaires des lots (en termes de hauteur, de recul, de stationnement) - en complément du cahier des charges lié aux futurs baux à construction conclus entre les preneurs et l'Agglomération- et d'autre part, d'apporter la souplesse nécessaire permettant une approche différenciée tenant compte de la situation particulière de chaque parcelle et des différents projets industriels, singuliers par nature. Enfin ces fiches pourront intégrer précisément les aspects paysagers et le fonctionnement écologique en interface de la zone boisée.

Ainsi, la modification du PLU de la commune de Juvigny qui ne concernera que le périmètre de la ZAC dite : « Technosite Altea », permettra des évolutions notamment sur les questions de hauteur de bâti et de stationnement. L'écriture d'un cadre réglementaire assoupli et le renvoi à la rédaction des fiches de lots permettra la mise en œuvre d'un urbanisme négocié, qui s'inscrira pleinement dans les objectifs du SCoT : densifier les ZAE existantes ; d'optimiser les usages de stationnement ; et prendre en compte les besoins des entreprises à forte valeur ajoutée souhaitées sur le Technosite Altea.

2. CADRE REGLEMENTAIRE

Le projet d'évolution du PLU de la commune de Juvigny s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme.

Les modifications réglementaires envisagées ne prévoyant ni majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni diminution des possibilités de construire, ni réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, elles entrent dans le cadre d'une modification simplifiée.

De plus les modifications envisagées :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APPORTEES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

- **Proposition d'évolution du règlement**

Justification de la modification du règlement

- **Les objectifs liés à l'évolution du règlement**

Pour répondre aux objectifs de densité qualitative, de nécessaire adaptation paysagère et architecturale des différents lots et adapter l'offre aux projets industriels :

Le projet de modification simplifiée prévoit d'assouplir les règles de la zone Uzb en gardant néanmoins un cadre réglementaire de base et en renvoyant à la rédaction d'un cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) et à la constitution de fiches de lots spécifiques attachées à la ZAC, ces documents permettant d'élaborer dans un cadre contractuel des objectifs urbanistiques et architecturaux renforcés tout en offrant des adaptations possibles entre les différents lots. Ce CPAUPE et ces fiches de lots seront établies par un architecte/urbaniste.

La zone Uzb porte une vocation principalement industrielle.

Ainsi, le projet de modification simplifié n°3 du PLU de Juvigny prévoit de reprendre le règlement de la zone Uz sur les articles suivants :

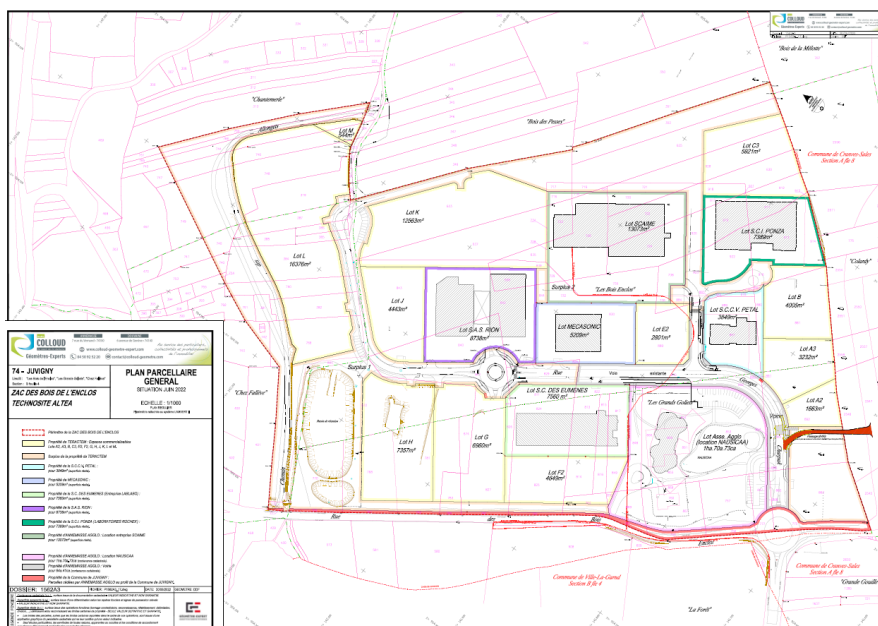
- **Modification de l'article Uz.10 portant sur la hauteur maximum des constructions** : il est proposé de faire évoluer la hauteur en zone Uzb en la portant à 19 mètres maximum en cas d'intégration d'un ou plusieurs étages de parkings en ouvrage à l'intérieur des bâtiments sur les lots présentant une déclivité significative. C'est notamment le cas pour le lot L qui présente une déclivité importante entre le point le plus haut et le point le plus bas.
- **Modification de l'article Uz.11 portant sur l'aspect extérieur et l'aménagement des abords** : il est proposé de corriger la mention relative à la teinte des toitures pour tenir compte non seulement des questions d'insertion paysagère (vue depuis les Voirons notamment) mais également des principes climatiques et de prise en compte de l'albédo. Concernant, les dérogations relatives aux toitures, une mention relative à la prise en compte des panneaux photovoltaïques ou solaires sera ajoutée, même s'ils composent l'ensemble de la toiture.
- **Modification de l'article Uz.12 relatif au stationnement** : il sera ajouté une mention relative à l'intégration, dans la mesure du possible, de places de stationnement en ouvrage pour au moins une partie des places de stationnement a fortiori en cas de forte déclivité du tènement. Le tableau relatif aux dimensions des places de stationnement sera ajusté pour prendre en compte la nécessité d'aménagement de places de plus gros gabarits (2,5 m de large). Les ratios de nombre de places par m² en zone Uzb seront repris selon que les tènements se situent à plus ou moins de 400 m linéaire à pied du P+R Altea.
- **Modification de l'article Uz.14 relatif au coefficient d'occupation des sols** : sera ajouté la mention « *Pour mémoire* », la surface de plancher maximale de la ZAC en secteur Uza et Uzb est de 60280 m².

Concernant le stationnement sur le Technosite Altea, le règlement actuel prévoit, dans l'article Uz 12 et pour le secteur Uzb, une place pour 100 m² de surface de plancher pour les locaux de productions et une place pour 60 m² de surface de plancher pour les activités de bureaux liées à l'activité. Ce dimensionnement des places de stationnement tient compte notamment des règles du Plan de Déplacement Urbain et de la proximité des parkings publics du Technosite Altea et du parking/relais Altea d'une capacité de 250 places. Ainsi, et comme le SCoT le préconise, Annemasse-Agglo a souhaité mettre à disposition une offre de stationnement mutualisée.

Néanmoins, Annemasse-Agglo démarre la commercialisation des terrains situés plus à l'arrière sur le Technosite Altea. La taille de ces tènements (notamment sur les lots G, H, J, K et L – voir plan ci-dessous) permettent l'implantation d'activités structurantes pouvant accueillir des activités d'une certaines dimensions accueillant de nombreux emplois. C'est notamment le cas d'un actuel projet sur le lot L qui prévoit l'implantation d'un bâtiment d'environ 5000 m² et 200 emplois à termes. Avec les règles actuelles, seules 63 places de parking VL seraient autorisables ce qui paraît peu envisageable compte tenu des reports quasi automatique que cela engendrerait sur la rue Georges Charpak (risques de saturation et de sécurité pour les cheminements cycles et piétons).

Or, le P+R Altea étant situé à plus de 400 mètres à pied de ces lots (distance d'attractivité maximale pour un déplacement à pied en périphérie d'agglomération) et les parkings publics du Technosite Altea étant régulièrement saturés du fait notamment des besoins des bâtiments PETAL et Nausicaa, ces parkings ne peuvent être suffisamment attractifs pour stationner les besoins des entreprises qui s'implanteraient sur ces lots.

Par ailleurs, Annemasse-Agglo a appuyé l'Association Des Entreprises du Technosite Altea qui a conduit sur fin 2021, début 2022 son Plan de Déplacement Inter Entreprise grâce à l'appui de TP2A, délégataire de transport et de mobilité d'Annemasse-Agglo. Ces études ont permis de démontrer qu'à l'heure actuelle, environ 96% des déplacements domicile/travail vers le Technosite Altea se font en véhicules individuels. Les volontés politiques et des entreprises seraient de faire baisser ce ratio en offrant des alternatives en termes de transports en commun (communication sur l'offre Tango et le P+R notamment), de covoiturage et de mobilité cycle électrique. Un plan d'action est ainsi prévu courant 2022 sur ces sujets au sein des entreprises. L'idée serait ainsi de tenir compte d'un objectif de 10 à 12,5% de déplacement en mode alternatif à l'« auto-solisme » et par conséquent d'encadrer le nombre de place maximum y compris pour les tènements situés à plus de 400 mètres à pied du P+R Altea.



Ainsi, dans un souci de pragmatisme, la modification du PLU conduirait à assouplir les ratios de places de stationnement prévus en zone Uzb pour les tènements situés à plus de 400 mètres à pied (soit les lots G, H, J, K et L), soit une place pour 40 m² de surface de plancher pour les locaux de productions et une place pour 20 m² de surface de plancher pour les activités de bureaux liées à l'activité.

Cette évolution, si importante qu'elle puisse paraître au regard des règles actuelles, permettra de faire porter une partie de l'effort de réduction de l'auto-solisme sur les entreprises et leurs salariés. C'est notamment le cas concernant le projet sur le lot L qui, avec les nouvelles règles de stationnement, ne pourrait accueillir qu'environ 175 places de stationnement pour 200 salariés à termes.

Concernant le stationnement toujours, et afin de respecter le SCoT préconisant un traitement perméable et qualitatif des emprises de stationnement, il sera rajouté dans le règlement le souhait d'aménager de manière préférentielle des stationnements perméables (à minima 75% des stationnements), ce point étant par ailleurs pris en compte dans les baux à construction dorénavant signés par Annemasse-Agglo. La modification simplifiée du PLU reprendra par ailleurs les ratios de place de stationnement en fonction de leurs dimensions, pour tenir compte notamment de l'évolution des gabarits des véhicules.

Concernant le Titre VI – Aspects extérieurs des constructions (article 11), et plus particulièrement l'article relatifs aux clôtures, l'alinéa relatif aux bâtiments d'activités non agricoles sera corrigé au niveau des hauteurs maximum admises dans les zones d'activités économiques (1,80 m au lieu 1,60 m en général). De plus, la mention relative à la possibilité d'aménager qu'une seule entrée avec des murs sera supprimée, renvoyant cette notion aux fiches de lots. En effet, compte tenu de la taille des lots K et L notamment, les prospects pourraient solliciter ce type d'aménagement qui pourrait présenter quelques avantages en termes d'aménagements paysagers et de sécurité.

Concernant l'article relatif aux panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques, il sera différencié les cas de constructions neuves hors zones d'activités économiques (où les panneaux solaires devront s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture) et les cas de constructions neuves en zone d'activité économique (où les panneaux solaires devront dans la mesure du possible s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture). Il sera également supprimé la mention et le croquis indiquant que les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

Concernant le plan de zonage et de commercialisation du Technosite Altea, annexé au PLU, il est proposé d'apporter quelques petites modifications aux lots C3, K, J et L pour tenir compte de l'aménagement de nouvelle voirie à l'arrière du Technosite Altea, du dessin du chemin rural ainsi que des études relatives à la restauration du corridor écologiques entre les Bois de Rosses et des Allongets. Il est enfin proposé de corriger une erreur matérielle faisant apparaître un petit espace boisé classé non présent sur le règlement graphique du PLU de Juvigny et n'ayant donc pas à figurer le long des lots A2, A3 et B.

- **Les modifications proposées**

Les propositions d'évolution apparaissent en caractères rouges dans le texte.

Chapitre VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz

Articles Uz 1 à Uz 9

Articles inchangés

Article Uz 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans le secteur Uza, la hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 14 m.

Dans le secteur Uzb, la hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 14m. **Sur les lots présentant une déclivité altimétrique significative et en cas d'intégration d'un ou plusieurs étages de stationnements en ouvrage sous l'emprise des bâtiments, la hauteur du point le plus bas du sol naturel au faîtage ne pourra excéder 19m.**

La hauteur des clôtures est règlementée à l'article 11

Adaptation : Les hauteurs ne prendront pas en compte les éléments fonctionnels ou nécessaires à la qualité environnementale du bâti pour autant qu'ils soient ponctuels, regroupés en éléments architecturaux cohérents et qu'ils représentent moins de 10% de la surface en plan de la toiture et sur une sur-hauteur maximale de 3ml.

Article Uz 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Formes volumes :

Les volumétries seront de formes simples et devront avoir un coefficient de forme $< 0,6$. (*Coefficient de forme = rapport surface déperdante/volume*).

Aspect extérieur :

Généralités :

La clarté et la simplicité des volumes ainsi que la bonne tenue, générale des compositions, volumétries et expressions de façade devront permettre d'offrir une vision d'ensemble cohérente et une identité forte.

Façades :

Les façades devront être traitées avec soins et refléter la fonction, l'identité architecturale des activités de cette zone.

Toitures:

La pente maximale des toitures est de 5%.

La teinte de ces **dernières tiendra compte non seulement des questions d'insertion paysagère (vue depuis les Voirons notamment) mais également des principes climatiques et de prise en compte de l'albédo. ~~variera du vert au gris-vert et gris-soutenu.~~**

En tout état de cause les pentes de toiture devront être contenues dans la volumétrie d'acrotères verticales ou prolongées horizontalement par des auvents ou avant-toits horizontaux.

Les éléments ponctuels tels que auvents, verrière, shed, **panneaux photovoltaïques ou solaires**, etc. pourront déroger à ces règles, **même s'ils composent l'ensemble de la toiture.**

Clôtures :

Les clôtures pourront être établies en limites séparatives de lots. Dans ce cas, elles seront constituées par des haies à essences variées en évitant des implantations systématiques et répétées.

Les haies pourront être doublées de grillages de teinte verte végétale, en acier laqué soudé, de 1,2ml à 1.8ml de hauteur.

Stockage :

Les stockages extérieurs devront être prévus hors des aires de stationnement et ne pourront pas être positionnés entre la voirie interne de la zone, et le côté de bâtiment qui lui fait face.

En tout état de cause, ils devront être réalisés et masqués sur une hauteur de 3m maximum :

- par des masques végétaux.
- ou par des résilles à claires voies.

Localisation du stockage déchets : en dehors des bordures d'espaces publics.

Localisation des locaux déchets : Ils devront être intégrés dans la construction.

Article Uz 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute catégorie correspondant aux besoins des constructions, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des lots.

Tout stationnement de véhicules de toute catégorie et toutes opérations de chargement étant interdites sur les emprises actuelles ou futures des voies et espaces publics, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des lots.

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules sera intégré en ouvrage au sein des bâtiments pour au moins une partie des places de stationnement devant être réalisées, a fortiori sur les lots présentant une déclivité altimétrique significative.

Ces aires seront calculées et dessinées en fonction des besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, avec un maximum :

- secteur Uza: 1 pl/60m² de surface de plancher.

- secteur Uzb (pour les tènements situés à moins de 400 mètres linéaires à pied du P+R Altea): 1 pl/100m² de surface de plancher pour les locaux de productions et de 1 pl/60m² pour les activités de bureaux liés à l'activité.

- secteur Uzb (pour les tènements situés à plus de 400 mètres linéaires à pied du P+R Altea): 1pl/40m² de surface de plancher pour les locaux de productions et de 1pl/20m² de surface de plancher pour les activités et bureaux liés à l'activité.

Les dimensions et répartitions à prendre en compte y compris dans les parkings en ouvrage:

Parkings	Largeur minimum	Longueur minimum	Recul minimum
Places « standard » type A (40% max du total)	2,5 ml	5,0 ml	5,5 ml
Places « standard » type B	2,3 ml	5,0 ml	5,5 ml
Places type C (10% max du total)	2,1 ml	4,0 ml	5,0 ml

Les aires de stationnement extérieures seront réalisées de manière préférentielle en stationnements perméables (à minima 75% des stationnements).

Les locaux pour le stationnement des vélos seront clos et couverts et de préférence accolés au bâtiment, d'une capacité d'une place de vélo pour 100 m² de surface de plancher minimum."

Article Uz 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Article inchangé.

Article Uz 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Pour mémoire, la surface de plancher maximale de la ZAC en secteur Uza et Uzb est de 60 280 m².

Article Uz 15 et Uz 16

Articles inchangés.

TITRE VI – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

Clôtures

• Pour les bâtiments d'activités non agricoles:

Les clôtures seront constituées soit d'un treillis à maille verticale noyé dans une haie, soit d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 60 cm, surmonté d'un système à claire voie, doublé d'une haie. Il est rappelé que la hauteur est limitée à 1,60 m (sauf en zone d'activités économiques où la hauteur est limitée à 1,80 m). Des murs en entrée charretière sont admis pour intégrer des éléments techniques (boîtes électriques, boîtes aux lettres etc.). Leur hauteur est limitée à 1,60 m et leur longueur à 2.50 m de part et d'autre de l'entrée. ~~Si plusieurs entrées sont aménagées, seule l'entrée principale pourra être bordée de murs.~~
Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum).

Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves hors zones d'activités économiques: les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.

- Pour les constructions neuves en zones d'activités économiques: les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Panneaux solaires sur les toitures terrasses

~~Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.~~



Concernant le plan de zonage du Technosite Altea annexé au PLU : (voir ci-dessous).



Plan de ZAC Altea après modification

Plan de la ZAC Altea après modification n°2

