

PLUi

Plan Local
d'Urbanisme intercommunal
du Bas-Chablais

EPODE / AGRESTIS / BLEZAT / NICOT / CDMF / STRATIS / CICL

5 / REGLEMENT ECRIT

APRES : Modification simplifiée n°1 approuvée le 20 décembre 2022, modification de droit commun n°1, approuvée le 20 décembre 2022, Déclaration de projet n°1 approuvée le 27 septembre 2022, Déclaration de projet n°2 approuvée le XX, Déclaration de projet n°3 approuvée le XX

Le Président :

____ THONON
agglomération

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE 1 DISPOSITIONS JURIDIQUES, DEFINITIONS ET GLOSSAIRE	3
TITRE 2 DISPOSITIONS LIEES AUX SERVITUDES D'URBANISME	21
TITRE 3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UA.....	35
TITRE 4 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UB.....	65
TITRE 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UC ET UCP	92
TITRE 6 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UD ET UDL.....	119
TITRE 7 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UH.....	145
TITRE 8 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UP	175
TITRE 9 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UE	205
TITRE 9BIS DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UEL.....	222
TITRE 10 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UX ₁ ET UX ₂	235
TITRE 11 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UY ₁ ET UY ₂	255
TITRE 12 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UT ₁ , UT ₂ ET UTL	273
TITRE 13 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UF	296
TITRE 14 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUB.....	311
TITRE 15 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUC.....	336
TITRE 16 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUD	362
TITRE 17 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUH	388
TITRE 18 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUE	412
TITRE 19 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUX ₁	430
TITRE 20 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUY ₁	448
TITRE 21 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUT	465
TITRE 22 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 2AU	485
TITRE 23 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE A	495
TITRE 24 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE AP	518
TITRE 25 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE AD.....	536
TITRE 26 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE ACE	547
TITRE 27 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE AX (₁ ET ₂).....	568
TITRE 28 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE AHT	587
TITRE 29 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE N	603
TITRE 30 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE NC ET NCP	624
TITRE 31 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE NE ET NEL.....	644
TITRE 32 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE NGV ET NGVS	662
TITRE 33 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE NL ET NLJ.....	680
TITRE 34 ANNEXES.....	699

TITRE 1 DISPOSITIONS JURIDIQUES, DEFINITIONS ET GLOSSAIRE

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le document s'applique aux communes de :

Anthy-sur-Léman, Ballaison, Bons-en-Chablais, Brenthonne, Chens-sur-Léman, Douvaine, Excenevex, Fessy, Loisin, Lully, Margencel, Massongy, Messery, Nernier, Sciez, Veigy-Foncenex, Yvoire

Le document devra être conforme aux législations en vigueur, et fixe les conditions d'utilisation du sol.

ARTICLE 2 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- Le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu,
- Sa destination soit conservée,
- La reconstruction préserve les caractéristiques architecturales principales de la construction initiale et s'inscrive dans une volumétrie inférieure ou égale à l'ancien.

Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, celle-ci se fera au maximum dans le volume mais pourra prévoir des surfaces moindres.

ARTICLE 3 : PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les éléments remarquables du paysage identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que dans les communes ayant institué le Permis de démolir par délibération (cf délibérations annexées au PLUi).

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Les dispositions générales s'imposent aux pétitionnaires ainsi que les éléments complémentaires mentionnés dans le règlement écrit et graphique.

Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines (U), sont définies selon l'article R151-18 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser (AU) sont définies selon l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles (A) sont définies selon l'article R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme : « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

En plus des autorisations ci-dessus, pourront être inscrits en zone A, les fonds de jardin dont l'urbanisation n'est pas souhaitée en respect des principes de gestion économe de l'espace et de densification des espaces bâtis.

Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières (N) sont définies selon Article R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme : « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

<u>Libellé de la zone</u>	<u>Légende</u>	<u>Descriptif</u>
UA	Zone urbaine à dominante habitat - centre-bourg historique avec mixité des fonctions et présentant une certaine densité	<p>Ces zones présentent un caractère patrimonial ainsi qu'une certaine mixité des fonctions. Elles représentent la centralité historique des communes du fait de ses caractéristiques.</p> <p>Elles délimitent les tissus urbains historiques et denses de centre-bourg des communes du bas chablais, intégrant le tissu patrimonial ainsi que les équipements, commerces, services participant de la centralité de ces espaces.</p>
UB	Zone urbaine à dominante habitat - Espace de développement des pôles avec mixité des fonctions et devant présenter une certaine densité	Ces zones représentent les espaces à densifier pour les quatre communes pôles, c'est-à-dire Bons-en-Chablais, Douvaine, Sciez, Veigy-Foncenex, elle a été ponctuellement utilisée sur un espace dense sur Margencel, située autour des centralités du territoire.
UC UCP	<p>Zone urbaine à dominante habitat - Espace de développement des communes périurbaines et des villages, et accompagnement des pôles avec mixité des fonctions et devant présenter une certaine densité</p> <p>Zone urbaine à dominante habitat - Espace de développement des communes périurbaines et des villages, et accompagnement des pôles avec mixité des fonctions et devant présenter une certaine densité, présentant des enjeux paysagers liés au lac</p>	<p>Ces zones permettent de traduire les espaces préférentiels de développement pour les villages du PLUi et commune d'accompagnement. Du fait de leur localisation, ce sont ces secteurs qui ont été définis comme espaces de densification privilégiés à l'échelle de la commune. Les zones UC représentent aussi le tissu en extension des zones UB des communes pôles.</p> <p>Une zone UCp a été définie sur la commune de Nernier, sur un secteur présentant des sensibilités paysagères en lien avec la proximité du lac et son positionnement en promontoire. Cette zone se distingue uniquement sur la hauteur maximale qui sera moindre que dans la zone UC dans son ensemble.</p>
UD UDL	<p>Zone urbaine à dominante habitat - Espace résidentiel peu dense</p> <p>Zone urbaine à dominante habitat - Espace résidentiel peu dense en zone littoral</p>	<p>Ces zones intègrent le tissu bâti plus aéré et/ou plus éloigné des centralités, dont il s'agit de maintenir peu ou prou la physionomie et la vocation principalement résidentielle. Il s'agit principalement d'un tissu urbain contemporain pavillonnaire.</p> <p>Une zone UDL a été définie sur les communes de</p>

		Excenevex et Sciez, afin de prendre en compte un tissu urbain présentant les caractéristiques de la zone UD, situé dans la bande littorale.
UH	Zone urbaine à dominante habitat - Cœur de hameau dense et historique	Elles sont constituées des hameaux historiques des communes et présentent un caractère patrimonial ainsi qu'une certaine densité du bâti.
UP	Zone urbaine à dominante habitat à valeur patrimoniale forte	Elles représentent les centres-bourgs historiques des communes de Nernier et Yvoire. Elles présentent un caractère patrimonial fort à l'échelle du chablais ainsi qu'une certaine mixité des fonctions.
UE	Zone urbaine dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif	Ces zones correspondent aux sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, se distinguant clairement du tissu mixte par leur caractère monofonctionnel et leur emprise souvent importante.
UEL	Zone urbaine dédiée au lycée	Cette zone correspond à la zone de projet de lycée
UX1 UX2	Zone urbaine dédiée aux activités économiques de types artisanales et industrielles - Zones d'activités prioritaires Zone urbaine dédiée aux activités économiques de types artisanales et industrielles - Zones d'activités de proximité	Ces zones correspondent aux zones d'activités, se distinguant clairement du tissu mixte par leur caractère monofonctionnel, leur ampleur et l'emprise relativement importante des bâtiments. Leurs vocations prédominantes sont celles de l'artisanat et de l'industrie. La zone UX1 correspond aux zones d'activités prioritaires existantes à l'échelle de l'agglomération. La zone UX2 reprend les zones d'activités de proximité existantes.
UY1 UY2	Zone urbaine dédiée aux activités économiques de types commerciales - Zones commerciales périphériques Zone urbaine dédiée aux activités économiques de types commerciales - Zones commerciales de proximité	Ces zones correspondent aux zones d'activités commerciales, se distinguant clairement du tissu mixte par leur caractère monofonctionnel, leur ampleur et l'emprise relativement importante des bâtiments. Leur vocation prédominante est celle du commerce nécessitant des besoins fonciers importants, et répond à des besoins complémentaires par rapport aux commerces de proximité. La zone UY est redéfinie en 2 zones : La zone UY1 correspond aux zones commerciales périphériques existantes à l'échelle de l'agglomération de rayonnement intercommunal

		<p>voire au-delà.</p> <p>La zone UY2 reprend les zones commerciales existantes de proximité.</p>
<p>UT₁ ET UT₂</p> <p>UTL</p>	<p>Zone urbaine dédiée au tourisme et aux loisirs</p> <p>Zone urbaine dédiée au tourisme et aux loisirs des communes littorales</p> <p>Zone urbaine dédiée au tourisme et aux loisirs, en zone littorale</p>	<p>La zone UT circonscrit les sites à vocation touristique, de type hébergements hôteliers, restaurants,...</p> <p>La zone UTL est définie dans la bande littorale afin de prendre en compte une zone de restaurant et d'hébergement</p>
UF	Zone urbaine dédiée aux infrastructures et équipements ferroviaires	La zone UF correspond à l'emprise de la voie ferrée et des éventuels bâtiment techniques liés à cet usage.
1AU_B	Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme, dominante habitat - dans l'espace de développement des pôles	<p>Les zones à urbaniser représentent les zones de développement présentant les mêmes enjeux que les zones U portant la même lettre, classés en zone 1AU du fait de leur emprise foncière importante. Ces secteurs sont concernés par des OAP qui complètent et s'articulent avec le règlement de chaque zone.</p>
1AU_C	Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme, dominante habitat - dans l'espace de développement des communes périurbaines et des villages, et des pôles	
1AU_D	Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme, dominante habitat - dans l'espace résidentiel peu dense	
1AU_H	Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme, dominante habitat - en hameau historique	
1AU_E	Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif	

1AUx1	Zone à urbaniser opérationnelle, à court terme dédiée aux activités économiques de types artisanales et industrielles - Zones d'activités prioritaires	
1AUy1	Zone à urbaniser opérationnelle, à court terme dédiée aux activités économiques de types commerciales - Zones commerciales périphériques	
1AUt	Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme dédiée aux activités touristiques et de loisirs	
2AU	Zone à urbaniser stricte, à long terme (évolution du PLUi nécessaire)	Les zones à urbaniser dites « gelées » représentent des zones de développement à plus long terme du fait qu'elles sont actuellement contraintes soit en terme d'accès ou de réseaux.
A	Zone agricole dédiée aux activités agricoles	La zone agricole A correspond aux espaces agricoles comprenant les terres agricoles mais aussi les bâtiments d'exploitation. Il s'agit d'une zone dont l'objectif est de permettre au secteur agricole de se développer. Elle intègre aussi l'habitat isolé présent dans l'espace agricole, pour lequel des évolutions encadrées et limitées sont possibles.
AP	Zone agricole présentant des enjeux paysagers	La zone agricole Ap est constituée d'espaces agricoles présentant des sensibilités paysagères et/ou à valeur agricole remarquable et patrimoniale représentés par les parcelles viticoles. Il s'agit d'une zone dont l'objectif est de pérenniser la vocation agricole tout en préservant les sensibilités. Elle intègre aussi l'habitat isolé existant, pour lequel des évolutions encadrées et limitées sont possibles.
Ad	Zone agricole dédiée au stockage des déchets inertes	La zone agricole Ad correspond à des sites d'accueil des installations de stockage de déchets inertes (ISDI).
ACE	Zone agricole dédiée aux activités équestres	Elles délimitent des centres équestres en projet
AHT	Zone agricole dédiée à une vocation d'hébergement	Elle correspond au domaine du Château de Buffavens, afin de permettre l'évolution du site

	touristique – évolution de sites existants	existant en matière d'hébergement touristique.
Ax1 Ax2	Zone agricole dédiée aux activités économiques isolées au sein de l'espace agricole - évolution de sites existants Zone agricole dédiée aux activités économiques isolées au sein de l'espace agricole - création de nouvelles activités	Elles ont été définies afin de tenir compte d'activités économiques isolées existantes (indice 1) ou en projet (indice 2)
N	Zone naturelle et forestière à protéger	Elle correspond aux espaces naturels comprenant principalement les espaces boisés mais aussi les cours d'eau et leurs abords (hors zones bâties). Le principe de cette zone est la préservation des espaces. Elle intègre aussi l'habitat isolé présent dans l'espace naturel, pour lequel des évolutions encadrées et limitées sont possibles.
Nc Ncp	Zone naturelle dédiée à l'accueil de campings Zone naturelle dédiée à l'accueil de campings présentant des enjeux paysagers liés au lac	Elle permet de tenir compte des campings existants et de leur permettre d'évoluer, et d'éventuelles extensions. Un indice « p » a été inscrit sur l'un des campings d'Excenevex afin de tenir compte de sa sensibilité paysagère à proximité du lac.
Ne NEL	Zone naturelle dédiée à l'accueil d'installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif Zone naturelle dédiée à l'accueil d'installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif en zone littoral	Elles sont délimitées afin de tenir compte d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif de type aménagement léger ou construction peu étendue, tels que des terrains sportifs, des aires de jeux, des espaces de stationnement, la déchetterie, existants ou en projet... Les zones Ne comprises dans la bande des 100 m du littoral ont été indicées avec la lettre L afin de tenir compte de la sensibilité paysagère accrue.
Ngv Ngvs	Zone naturelle dédiée à l'accueil des gens du voyage Zone naturelle dédiée à l'accueil des gens du voyage sédentarisés	Ce zonage identifie les zones d'accueil des gens du voyage, existantes et en projet. L'indice « s » distingue des zones des gens du voyage sédentarisés existantes pour lesquelles il s'agit de tenir compte d'installations existantes.
NL NLJ	Zone naturelle dédiée à la préservation du littoral Zone naturelle de jardin en zone littorale	La zone naturelle NL correspond à la grande majorité de la bande littoral de 100 m définie en lien avec le lac Léman, hormis les espaces considérés comme urbanisés. Elle a vocation à préserver au maximum les caractéristiques

		<p>naturelles et paysagères du littoral, et à permettre les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau. Il tient compte du bâti existant et envisage uniquement le maintien et la rénovation de l'existant.</p> <p>Une zone NLj a été créée afin de tenir compte du jardin botanique d'Yvoire et de lui permettre des évolutions limitées.</p>
--	--	--

ARTICLE 5 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (RAPPEL)

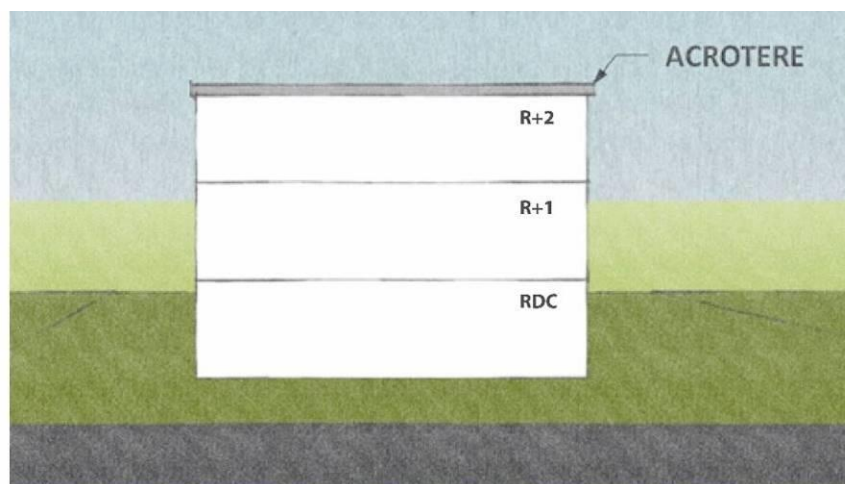
Le territoire couvert par le PLUi est soumis à des servitudes d'utilité publiques affectant l'occupation des sols. La liste des servitudes d'utilité publique et le plan associé figurent en annexe du PLUi.

ARTICLE 6 : CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

Le territoire couvert par le PLUi est concerné par des infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. La liste des arrêtés figure en annexe du PLUi.

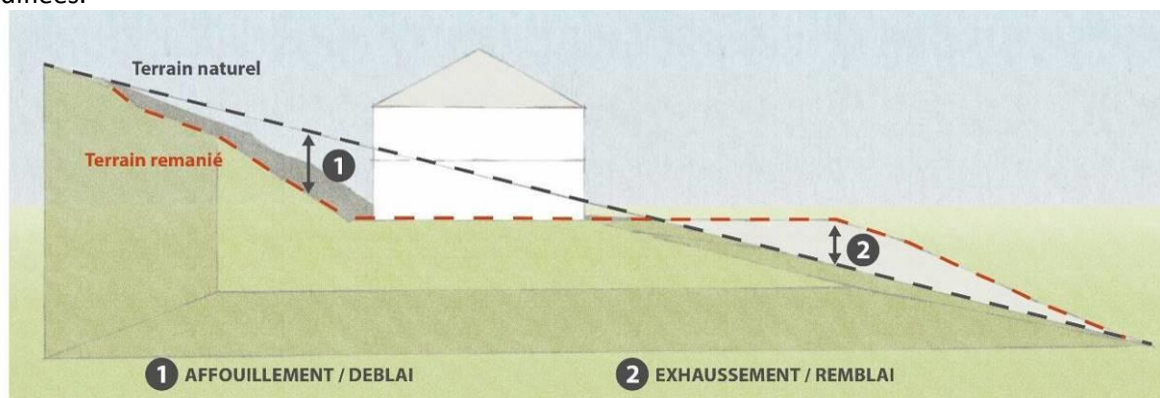
ARTICLE 7 : DÉFINITIONS (PRINCIPES D'URBANISME ET DESTINATION)

Acrotère : élément de façade situé tout autour des toitures plates/terrasses.

**Affouillement/exhaussement – déblai/remblai :**

Affouillement et déblai : action de creuser/abaisser le niveau naturel du terrain, de retirer des terres.
Exhaussement et remblai : action d'augmenter/surélever le niveau naturel du terrain, d'apporter des terres.

Ces actions concernent la modification du terrain, y compris celui situé en-dessous des constructions édifiées.

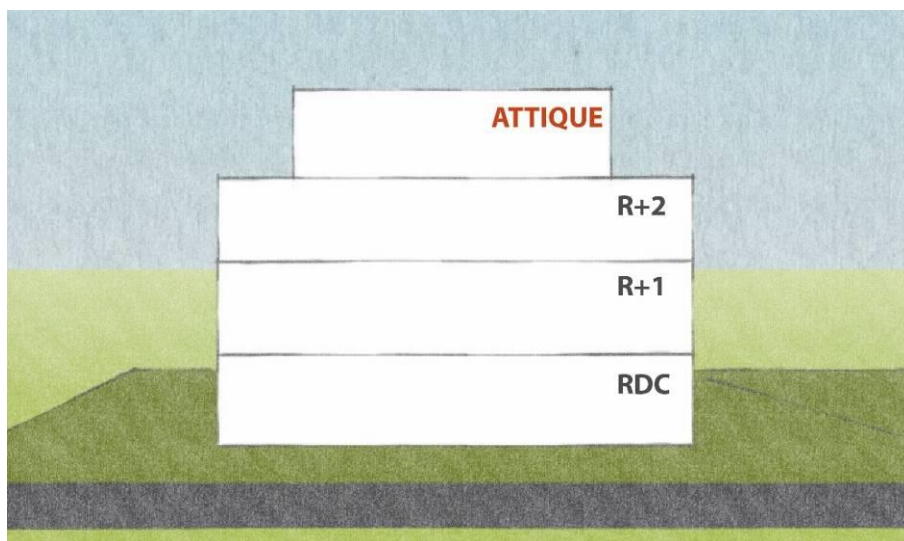


Alignement : limite séparant le domaine public de la propriété privée.

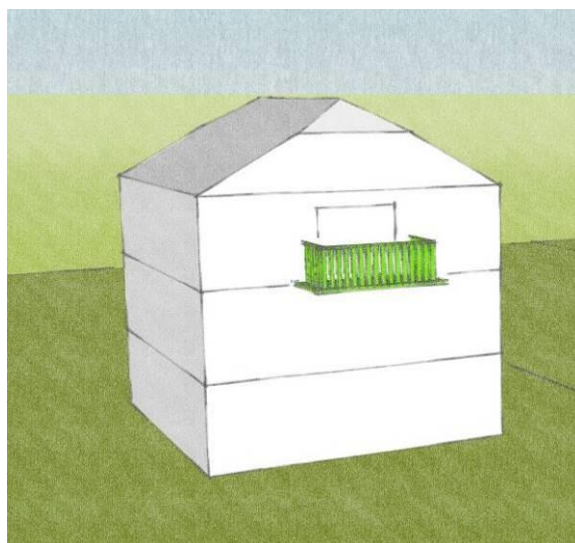
Annexe : construction secondaire, accolée ou non, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Les piscines ne font pas partie des annexes.

Attique : ultime étage de la construction, d'une surface restreinte et en retrait par rapport à l'étage inférieur.



Balcon : plateforme à hauteur de plancher, formant une saillie en façade et fermée par un garde-corps devant une ou plusieurs baies. En principe, il n'est accessible que depuis l'intérieur du bâtiment.



Coefficient d'Emprise au sol (CES) : rapport entre l'emprise au sol et la surface du tènement foncier support.

Emprise au sol des constructions : projection verticale du volume de la construction, tous débords soutenus par des poteaux ou des encorbellements et surplombs inclus.

Cela comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale, annexes, terrasses d'une hauteur au-dessus du sol fini (terrain naturel avant travaux) supérieur à 0,60 mètre).

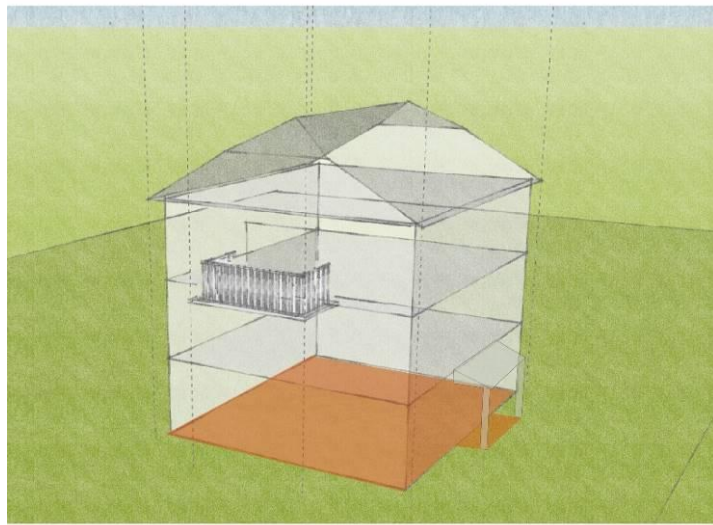
Sont exclues de l'emprise au sol :

- les piscines
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,

- la projection verticale des éléments extérieurs de façade tels que balcon ne prenant pas appui sur le sol,
- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- les parties enterrées de la construction,
- les terrasses d’une hauteur au-dessus du sol fini (terrain naturel avant travaux) n’excédant pas 0,60 mètre,
- l’emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d’un bâtiment,
- Les espaces de stationnement non couverts,
- Les rampes et les voies d’accès,

Lorsque des constructions existent sur le terrain, leur emprise au sol est prise en compte pour déterminer l’emprise au sol résiduelle autorisée.

Lorsqu’un terrain est situé à cheval sur deux zones du PLUi, l’emprise au sol est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.



Emprise d’une voie : largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

Espace perméable : espace laissant pénétrer les eaux de ruissellement notamment.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés à cette définition s’ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé par exemple. De même, les voies de circulation et les aires de stationnement peuvent être intégrées à cette définition, à condition d’être réalisées en matériaux perméables et infiltrants.

Espace en pleine-terre : espace perméable non artificialisé et non aménagé ni en surface ni en sous-sol, comportant une profondeur d’au moins 0,60 mètre.

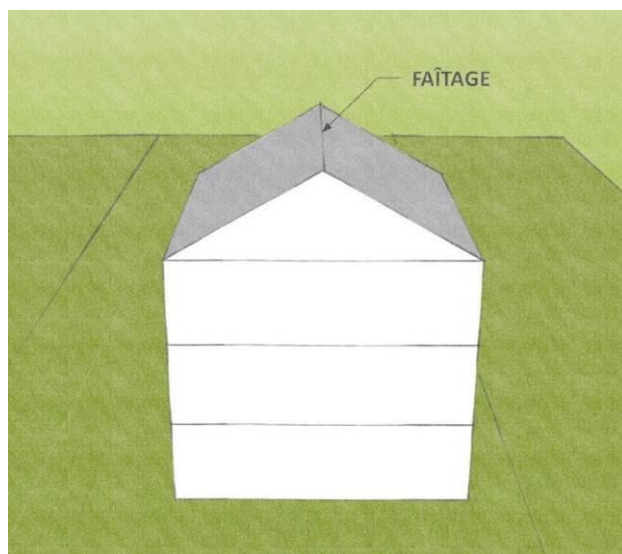
Les ouvrages d’infrastructure profonds participant à l’équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Espace végétalisé : espace libre planté en herbe, arbuste, plantations, ...

Enrochement : agglomération de bloc de pierres de grandes dimensions dont l’objectif est de soutenir un terrain.

Façade : faces en élévation d’un bâtiment à l’exception de sa toiture.

Faîtage : ligne de jonction supérieure des pans de toiture, l'arête supérieure du toit.

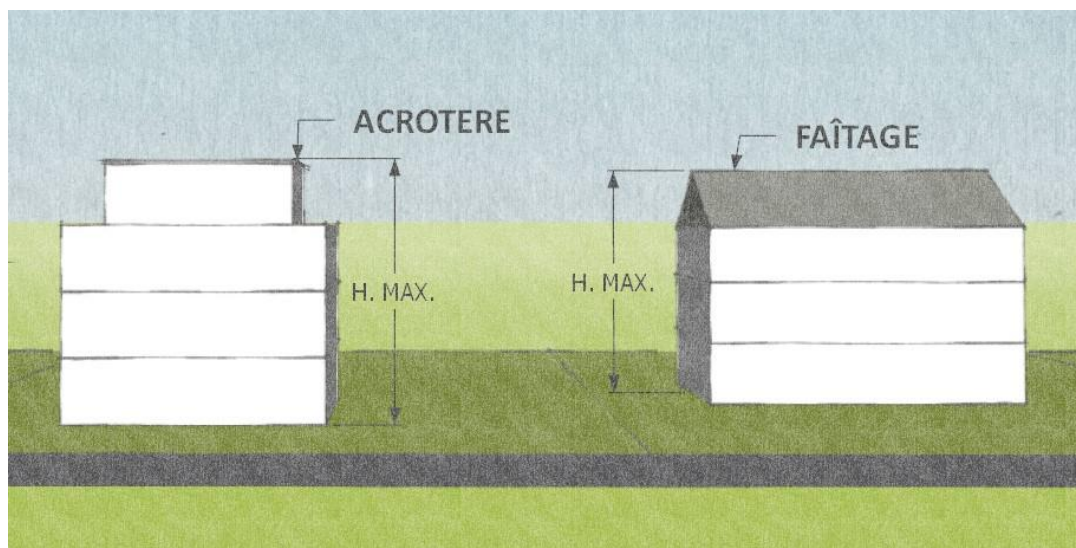


Gabarit : ensemble des lignes droites ou courbes formant l'enveloppe dans laquelle la construction peut s'inscrire en fonction des règles de hauteur, de prospects, et d'emprise au sol.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, en tout point de la construction.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de toitures en attique plates.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m.

Limites séparatives : correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Mur de soutènement : sert à contenir les pressions liées au terrain, pour généralement, lutter contre les éboulements et glissements, et en lien avec le changement de niveau du sol, enterré en partie sur une de ses faces.

Ordre continu : implantation continue d'une construction d'une limite parcellaire à une autre donnant sur la voie ou emprise publique

Saillie : chacune des parties en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, etc.)

Surface de plancher : elle est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive :

Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur

Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs

Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre

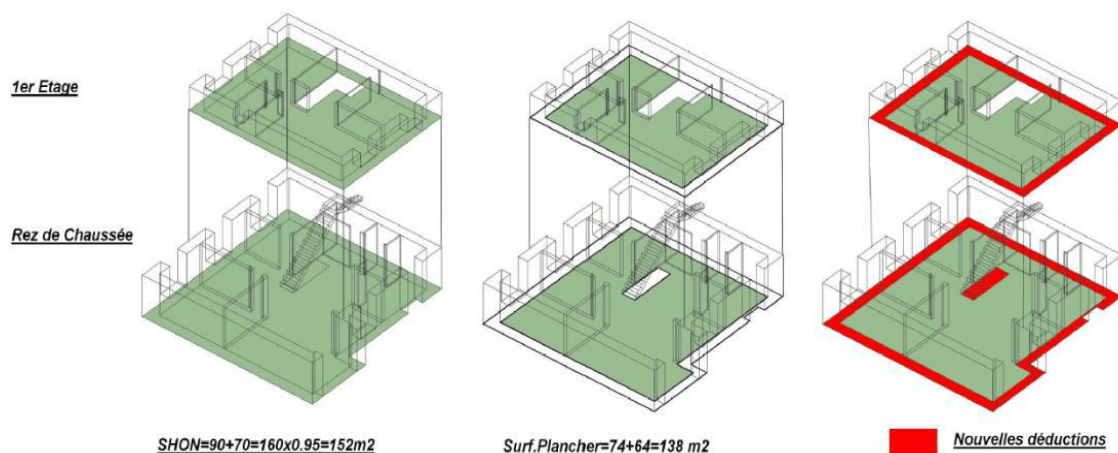
Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres

Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial

Surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets

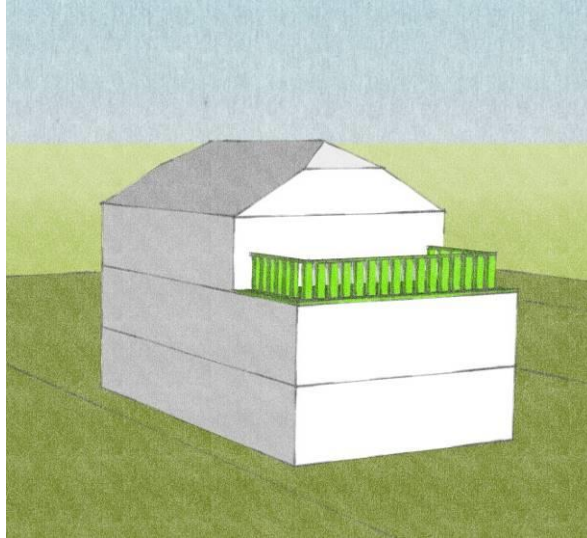
Surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune

Surface égale à 10 % des surfaces de plancher destinée à l'habitation, après déductions des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures (logements collectifs)



Terrain naturel : Le terrain naturel est le terrain avant toute construction et aménagement. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

Terrasse : élément qui se trouve à l'extérieur d'une construction, soit en rez-de-chaussée, soit en étage. Dans ce deuxième cas, la terrasse est réalisée sur la plateforme de l'étage inférieur sans faire de saillie (à la différence du balcon).



Toiture-terrasse : toiture plate comportant une légère pente comprise entre 1 et 5 %.

La toiture-terrasse peut soit être accessible et utilisée en espace d'agrément soit être principalement inaccessible (sauf à des fins techniques) pour ce qui est des toitures végétalisées. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un acrotère.

Unité d'hébergement : cela correspond à un local d'hébergement faisant partie d'un ensemble : une chambre d'hôtel, une chambre d'hôte, un gîte, ...

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

TABLEAU DES DESTINATIONS		
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
Exploitation agricole et forestière La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.	Exploitation agricole	Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.	Logement	les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerces et activités de services La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.	Artisanat et commerce de détail	les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerces de gros	les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

	Cinéma	toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêt collectif et de services publics La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salle d'art et de spectacles	les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux

		de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.	Industrie	les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Salle de congrès et d'exposition	les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ARTICLE 8 : GLOSSAIRE

CDNPS : Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages

CDPENAF : Commissions Départementales de Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

CU : Code de l'Urbanisme

DP : Déclaration Préalable

DPU : Droit de Préemption Urbain

EBC : Espace Boisé Classé

EBF : Espace de Bon Fonctionnement

ECS : Eau Chaude Sanitaire

ENR : Energie Renouvelable

ER : Emplacement Réserve

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PA : Permis d'Aménager

PC : Permis de Construire

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SP : Surface de Plancher

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

TN : Terrain Naturel

TITRE 2 DISPOSITIONS LIEES AUX SERVITUDES D'URBANISME

ARTICLE 1 : ESPACES BOISES CLASSES (L113-1)

Conformément à l'article L113-1 du code de l'urbanisme, « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Et conformément à l'article L113-2 du code de l'urbanisme, « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. (...) La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

ARTICLE 2 : EMBLEMENTS RESERVES (L151-41)

Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du PLUi délimite « des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. »

ARTICLE 3 : SERVITUDES EN ATTENTE DE PROJET GLOBAL (L151-41)

Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du PLUi délimite « des terrains sur lesquels sont institués :

- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Dans ces secteurs, seuls sont autorisés : l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes d'une superficie présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et de 60 m² de surface de plancher.

ARTICLE 4 : PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (L151-19)

L'article L151-19 du code de l'urbanisme stipule que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

A ce titre, des éléments patrimoniaux ont été identifiés et les règles suivantes s'appliquent à eux afin d'assurer leur préservation :

Pour rappel, les projets de réhabilitation ou de constructions neuves situés en secteur L151-19 doivent être réalisés en compatibilité avec l'OAP thématique « patrimoine ».

Type d'élément repéré	Principe réglementaire
Tous	<p>L'intérêt patrimonial, architectural et historique de ces éléments justifie leur identification. Le principe général est celui de la préservation et de la valorisation dans le respect des caractéristiques originelles du dit élément.</p> <p>La démolition complète est interdite sauf pour des raisons d'ordre sanitaire ou sécuritaire qui doivent être justifiées.</p> <p>La démolition partielle est autorisée de façon justifiée, si elle a pour objet de : supprimer des éléments inesthétiques, supprimer des éléments surajoutés par rapport au bâti/élément originel, améliorer l'aspect architectural, améliorer la conservation de l'aspect originel et traditionnel de la construction/élément de patrimoine.</p> <p>Toute démolition est soumise au permis de démolir.</p> <p>Dans tous les cas, tous travaux, installations, aménagements concernant les éléments identifiés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h du code de l'urbanisme.</p>
Bâti typique et historique	<p>En cas de réfection, réhabilitation ou aménagement de ces éléments, il est nécessaire de respecter et valoriser les caractéristiques originelles : couleurs, aspects des matériaux, décors, ...</p> <p>Prescriptions concernant les modifications en façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts. - Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter soit à la teinte originelle soit être sélectionnées dans le nuancier s'appliquant à la zone concernée, et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue / du secteur. - Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits. - Tout décor de façade existant doit être préservé et valorisé (élément mouluré, fresque, pierres d'angles, ...).

	<p>Prescriptions concernant les ouvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En toiture : - Si des ouvertures existent traditionnellement en saillie sur la construction, elles peuvent être renouvelées dans les mêmes formes et proportions et dans la mesure où la largeur totale des ouvertures (existantes et nouvelles) n'excède pas 20 % de la longueur de toute la construction sur laquelle elles sont installées. Cette règle s'applique à chaque pan de toiture. - Si des ouvertures n'existent traditionnellement pas en saillie sur la construction, les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées si elles respectent la pente de toiture existante et qu'elles ne sont pas réalisées en saillie - En façade : - Les nouvelles ouvertures doivent respecter la disposition selon les axes verticaux et horizontaux de celles existantes le cas échéant. - Les nouvelles ouvertures doivent se présenter sous une forme d'ouverture déjà existante sur la construction et présenter une unité en terme d'aspect d'encadrement (matériau et couleur). - Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent. - L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes. - Lors de la réhabilitation d'une porte de type grange, il est interdit de murer entièrement l'ouverture existante et il est obligatoire de conserver l'encadrement originel. <p>Prescriptions concernant les modifications de toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine. - La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante. - Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante, les volumes doivent être simples en s'inspirant de la construction existante. - Les extensions par surélévations sont possibles si elles respectent l'inclinaison du toit originelle et si elles se limitent à la hauteur maximale autorisée dans la zone. - Les éléments techniques doivent être positionnés de façon à être pas ou peu visibles depuis le domaine public.
Château, grande demeure	<p>En cas de réfection, réhabilitation ou aménagement de ces éléments, il est nécessaire de respecter et valoriser les caractéristiques originelles : couleurs, aspects des matériaux, décors, ...</p> <p>Pour ces éléments, quelle que soit la zone dans laquelle ils se trouvent, sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réfection, la réhabilitation et l'aménagement du bâti existant, - l'extension des constructions principales, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, - la réalisation d'annexes dans la limite de 3,

	<ul style="list-style-type: none"> - la réalisation de piscines, - les aires de jeux, de loisirs et de sports, - les aires de stationnement. <p>Les extensions et les annexes doivent être positionnés de préférence de façon opposée à l'axe de visibilité le plus important (voie, domaine public, ...).</p> <p>Prescriptions concernant les modifications en façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts. - Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter à la teinte originelle. - Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits. - Tout décor de façade existant doit être préservé et valorisé (élément mouluré, fresque, pierres d'angles, ...). <p>Prescriptions concernant les ouvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En toiture : - Si des ouvertures existent traditionnellement en saillie sur la construction, elles peuvent être renouvelées dans les mêmes formes et proportions. - Si des ouvertures n'existent traditionnellement pas en saillie sur la construction, les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées si elles respectent la pente de toiture existante et qu'elles ne sont pas réalisées en saillie. - En façade : - Les nouvelles ouvertures doivent respecter la disposition selon les axes verticaux et horizontaux de celles existantes le cas échéant. - Les nouvelles ouvertures doivent se présenter sous une forme d'ouverture déjà existante sur la construction et présenter une unité en terme d'aspect d'encadrement (matériau et couleur). - Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent. - L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes. <p>Prescriptions concernant les modifications de toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine. - La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante. - Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante, les volumes doivent être simples en s'inspirant de la construction existante. - Les extensions par surélévations sont interdites. - Les éléments techniques doivent être positionnés de façon à être pas ou peu visibles depuis le domaine public.
--	--

	<p>S'ils existent, les parcs associés à ces éléments bâtis doivent être préservés, et il est nécessaire de maintenir et/ou planter des arbres d'essences locales et variées et/ou remarquables (Cèdre, Séquoia,...).</p> <p>Pour des raisons sanitaires ou en cas de chute accidentelle (tempête) les arbres supprimés doivent être replantés en même nombre et essence.</p>
Eglise, chapelle	<p>Les abords de ces éléments doivent être entretenus afin d'assurer leur visibilité et leur mise en valeur (éviter les panneaux de signalétique/publicité aux abords, éviter l'envahissement par la végétation...).</p> <p>En cas de réfection, réhabilitation ou aménagement de ces éléments, il est nécessaire de respecter et valoriser les caractéristiques originelles : couleurs, aspects des matériaux, décors, ...</p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les modifications de volume (extensions, surélévations, ...) - la création de nouvelles ouvertures que ce soit en façade ou en toiture - les modifications de pentes de toiture
Petit patrimoine : croix, calvaire, oratoire, vierge, clocheton, monument aux morts, mur, pierre, lavoir, bassin, fontaine, pont, pèse-lait, grotte	<p>Les abords de ces éléments doivent être entretenus afin d'assurer leur visibilité et leur mise en valeur (éviter les panneaux de signalétique/publicité aux abords, éviter l'envahissement par la végétation...).</p> <p>Lors de la restauration : la restitution d'éléments manquants, ne se justifie que si elle est indispensable à la compréhension de l'ouvrage et à son état de conservation ; l'ajout d'éléments est à éviter hormis s'il s'agit d'améliorer la compréhension de l'élément identifié.</p> <p>Le déplacement d'un élément est possible lorsqu'un aménagement du tènement d'implantation est réalisé. Le repositionnement de l'élément concerné doit permettre sa mise en valeur et sa visibilité depuis le domaine public s'il l'était déjà auparavant.</p>
Point de vue	<p>Les points de vue doivent être valorisés afin de les rendre connus et accessibles au plus grand nombre : panneaux de signalisation, d'informations, sentiers, ...</p> <p>Toute nouvelle construction, aménagement, travaux dans le champ du point de vue identifié au plan de zonage sont interdits, hormis ceux nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'un impératif technique se justifie et que les mesures sont prises pour l'intégration au paysage et pour un impact minimisé au point de vue.</p>

En plus, ces éléments sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sur le thème du patrimoine. Il est donc nécessaire de se reporter à cette pièce spécifique du PLUi.

ARTICLE 5 : PATRIMOINE VEGETAL ET ECOLOGIQUE (L151-23)

L'article L151-23 du code de l'urbanisme stipule que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

A ce titre, des éléments végétaux et écologiques ont été identifiés et les règles suivantes s'appliquent à eux afin d'assurer leur préservation :

Pour rappel, les projets de préservation et valorisation des secteurs identifiés au titre du L151-23 doivent être réalisés en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

Type d'élément repéré	Principe réglementaire
Tous	<p>L'intérêt végétal et/ou écologique de ces éléments justifie leur identification. Le principe général est celui de la préservation et de la valorisation. Dans tous les cas, tous travaux, installations, aménagements concernant les éléments identifiés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h du code de l'urbanisme.</p>
Corridors écologiques	<p>Seuls sont autorisés, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des fonctionnalités écologiques des espaces naturels et agricoles, ni d'entraîner leur fragmentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, aménagements, travaux nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'un impératif technique se justifie et que les mesures sont prises pour l'intégration au paysage et pour un impact minimiser au corridor écologique. - L'évolution de l'habitat isolé existant, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m², sous réserve de bénéficier d'une desserte suffisante en réseaux et voirie, en respectant les règles ci-après : <ul style="list-style-type: none"> • la réfection, la réhabilitation et l'aménagement, • l'extension dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante et de 30 m² de surface de plancher, • la réalisation d'annexes dans la limite de 2 et de 40 m² d'emprise au sol au total, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale, • de la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale et dans la limite de 40 m² (margelle comprise). - Les travaux d'entretien et d'exploitation agricole, ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels propices à la faune sauvage locale, - Les travaux et installations légères nécessaires à une exploitation agricole existante (pas de possibilité pour une nouvelle exploitation), à condition qu'il soit justifié du caractère indispensable de cette localisation, et qu'ils ne perturbent pas ni n'entravent la circulation de la faune

	<ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures de type agricole, perméables à la faune, - Les coupes, abattages d'arbres, défrichements, sous réserve qu'ils soient nécessaires au maintien ou à la restauration des fonctionnalités écologiques du secteur et dans le cadre de plan de gestion - Les travaux, constructions et installations nécessaires à la préservation contre les risques naturels - Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles - Les travaux de réseaux enterrés, à condition d'une restauration des habitats naturels propices à la circulation de la faune
Réservoirs de biodiversité Etang	<p>Seuls sont autorisés, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages et des fonctionnalités écologiques des espaces naturels et agricoles, ni d'entraîner leur fragmentation, et de conserver la fonctionnalité des Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, aménagements, travaux nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'un impératif technique se justifie et que les mesures sont prises pour l'intégration au paysage et pour un impact minimiser au réservoir de biodiversité. - L'évolution de l'habitat isolé existant, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m², sous réserve de bénéficier d'une desserte suffisante en réseaux et voirie, en respectant les règles ci-après : <ul style="list-style-type: none"> • la réfection, la réhabilitation et l'aménagement, • l'extension dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante et de 30 m² de surface de plancher, • la réalisation d'annexes dans la limite de 2 et de 40 m² d'emprise au sol au total, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale, • de la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale et dans la limite de 40 m² (margelle comprise). - Les travaux d'entretien et d'exploitation agricole, ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels propices à la biodiversité et à la dynamique écologique, - Les travaux et installations légères nécessaires à une exploitation agricole existante (pas de possibilité pour une nouvelle exploitation), à condition qu'il soit justifié du caractère indispensable de cette localisation - Les clôtures de type agricole, perméables à la faune, - Les coupes, abattages d'arbres, défrichements, sous réserve qu'ils soient nécessaires au maintien ou à la restauration des fonctionnalités écologiques du secteur et dans le cadre de plan de gestion - Les travaux, constructions et installations nécessaires à la préservation contre les risques naturels - Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles - Les travaux de réseaux enterrés, à condition d'une restauration des

	habitats naturels et des profils de terrain présents avant les travaux
Zones humides	<p>Dans les secteurs de zones humides identifiés par le PLU sont interdits toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qui seront qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.</p> <p>Seuls sont autorisés les travaux ci-dessous dans la mesure où ils ont vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux qui s'avèrent indispensable à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités, - Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides, - Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles - La réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages
Espaces de bon fonctionnement des cours d'eau – strict	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute nouvelle construction et nouveaux aménagements, hormis celles et ceux cité(s) dans le paragraphe ci-après (« sont autorisés ») - La création de remblais - Les extensions - La création de surface imperméabilisée supplémentaire - Les coupes à blanc - La mise en place de tout nouveau réseau (aérien, souterrain) sauf éventuels exutoires <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements de protection contre les risques d'érosion et d'inondation s'ils s'avèrent indispensables - Les ouvrages ENR Les constructions et équipements à vocation publique nécessaires aux captages et aux ouvrages ENR (énergies renouvelables) - La restauration d'anciens ouvrages hydrauliques (hors habitat) - Les travaux de renaturation du milieu - Les travaux d'intérêt collectif de valorisation à des fins éducatives et de sensibilisation de l'environnement
Espaces de bon fonctionnement des cours d'eau – accompagnement	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création de remblais, hormis pour les équipements et ouvrages techniques dont l'intérêt général est démontré <p>Sont autorisés (sous réserve des règles de la zone) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes sous réserve de respecter le CES maximal de 0,25 et le coefficient d'espace libre perméable de 0,35 minimum dont 0,25 en pleine-terre, et 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant. - Les actions sur les boisements uniquement dans le cadre

	d'exploitation forestière ou d'entretien des cours d'eau et sentiers
Espaces verts	<p>Seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes dans la limite de 2 et de 40 m² d'emprise au sol au total - Les clôtures sous réserve d'être perméables à la petite faune en laissant un espace libre d'obstacle d'au moins 20 cm de hauteur sur 30 cm de largeur, tous les 5 m au plus - Les constructions, aménagements, travaux nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'un impératif technique se justifie et que les mesures sont prises pour l'intégration au site - Les arbres présents dans ces espaces sont à préserver, pour des raisons sanitaires ou en cas de chute accidentelle (tempête) les arbres supprimés doivent être replantés en même nombre et essence.
Arbres	<p>Les arbres identifiés doivent être préservés.</p> <p>Pour des raisons sanitaires ou en cas de chute accidentelle (tempête) les arbres supprimés doivent être replantés en même nombre et essence.</p>
Coupure verte	<p>Elles couvrent des espaces faiblement ou non urbanisés, à dominante naturelle ou agricole, marquant une rupture dans l'urbanisation, qu'il convient de préserver.</p> <p>Un principe général d'inconstructibilité et de non imperméabilisation s'applique. Tout mouvement de terre non lié aux exceptions ci-dessous est également interdit.</p> <p>Toutefois, sont autorisés dans ces espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, aménagements, travaux nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'un impératif technique se justifie et que les mesures sont prises pour l'intégration au paysage et pour un impact minimiser au lien visuel et/ou au corridor écologique. - L'évolution des exploitations agricoles existantes, sous réserve de regrouper au maximum les nouvelles constructions/installations et de ne pas remettre en cause le caractère général de coupure d'urbanisation. L'implantation d'une nouvelle exploitation agricole est interdite. - L'évolution de l'habitat isolé existant, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m², sous réserve de bénéficier d'une desserte suffisante en réseaux et voirie, en respectant les règles ci-après : <ul style="list-style-type: none"> • la réfection, la réhabilitation et l'aménagement, • l'extension dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante et de 30 m² de surface de plancher, • la réalisation d'annexes dans la limite de 2 et de 40 m² d'emprise au sol au total, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale, • de la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale dans la limite de 40 m² (margelle comprise). - Les aménagements visant à la valorisation du patrimoine paysager et végétal, de type aire de découverte pédagogique.

ARTICLE 6 : COUPURES D'URBANISATION LITTORAL (L121-22)

Conformément à l'article L121-22 du code de l'urbanisme, « les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

A ce titre le PLU délimite ces coupures d'urbanisation. Elles couvrent des espaces faiblement ou non urbanisés, à dominante naturelle ou agricole, pouvant représenter un corridor écologique ou un lien paysager et visuel avec le lac.

Au sein de ces secteurs, la réglementation qui s'applique est la suivante :

Un principe général d'inconstructibilité et de non imperméabilisation s'applique. Tout mouvement de terre non lié aux exceptions ci-dessous est également interdit.

Toutefois, sont autorisés dans ces espaces :

- Les constructions, aménagements, travaux nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'un impératif technique se justifie et que les mesures sont prises pour l'intégration au paysage et pour un impact minimiser au lien visuel et/ou au corridor écologique.
- L'évolution des exploitations agricoles existantes, sous réserve de regrouper au maximum les nouvelles constructions/installations et de ne pas remettre en cause le caractère général de coupure d'urbanisation. L'implantation d'une nouvelle exploitation agricole est interdite.
- L'évolution de l'habitat isolé existant, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m², sous réserve de bénéficier d'une desserte suffisante en réseaux et voirie, en respectant les règles ci-après :
 - la réfection, la réhabilitation et l'aménagement,
 - l'extension dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante et de 30 m² de surface de plancher,
 - la réalisation d'annexes dans la limite de 2 et de 40 m² d'emprise au sol au total, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale,
 - de la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale dans la limite de 40 m² (margelle comprise).
- Les aménagements visant à la valorisation du patrimoine paysager et végétal, de type aire de découverte pédagogique.

ARTICLE 7 : SERVITUDES DE CHEMINEMENTS (L151-38)

En application du premier alinéa de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, le PLUi désigne « le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. »

Les chemins ruraux, sentiers modes doux, voies vertes identifiés au plan de zonage au titre du L 151-38 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus.

ARTICLE 8 : CHANGEMENT DE DESTINATION (L151-11 2°)

En application de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, le PLUi désigne « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Le changement de destination se réalise uniquement dans l'enveloppe bâtie existante. Aucune extension ni annexe n'est possible.

Il s'applique aux bâtiments repérés au règlement graphique.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

ARTICLE 9 : SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (L151-13)

L'article L151-13 du code de l'urbanisme stipule que :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. »

C'est à ce titre que des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été délimités en zones agricole et naturelle :

Ace₁ : zone dédiée aux activités équestres – évolution de sites existants

Ace₂ : zone dédiée aux activités équestres – création de nouvelles activités

Ax₁ : zone dédiée aux activités économiques isolées au sein de l'espace agricole – évolution de sites existants

Ax₂ : zone dédiée aux activités économiques isolées au sein de l'espace agricole – création de nouvelles activités

Aht : Zone agricole dédiée à une vocation d'hébergement touristique – évolution de sites existants

Nc : zone dédiée à l'accueil de campings

Ne : zone dédiée aux installations sportives et/ou de loisirs / et/ou d'intérêt collectif isolées au sein de l'espace naturel

NeL : zone dédiée aux installations sportives et/ou de loisirs / et/ou d'intérêt collectif isolées au sein de l'espace naturel en zone littoral (bande de 100 mètres)

Ngv/Ngvs : zone dédiée à l'accueil des gens du voyage, et sédentarisés, isolée au sein de l'espace naturel

Le règlement s'appliquant dans ces secteurs est à retrouver dans le règlement des zones concernées.

ARTICLE 10 : SECTEUR DE MIXITE SOCIALE (L151-15)

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le PLUi délimite « dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Pour chaque secteur concerné, le programme est indiqué dans la zone concernée dans la partie dédiée à la mixité sociale.

ARTICLE 11 : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) (L151-6 ET L151-7)

Des secteurs comportant des OAP ont été délimités, ainsi que des OAP thématiques, en vertu du code de l'urbanisme, et de ses articles :

L151-6 « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. » et

L151-7 « I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Des OAP de secteurs ont été définies et sont reportées sur le plan graphique. Les principes d'aménagement et de construction sont définies dans la pièce dédiée aux OAP du PLUi, à laquelle il est donc nécessaire de se reporter pour les secteurs concernés.

Les OAP thématiques concernent :

- Patrimoine
- Paysage, trame verte et bleue
- Déplacements

Les projets doivent être compatibles avec les OAP thématiques et le cas échéant dans les secteurs de projet avec les OAP sectorielles. Il est donc nécessaire de se reporter à ces documents, en sus du présent règlement, lorsque le projet est concerné.

ARTICLE 12 : DIVERSITE COMMERCIALE (L151-16)

L'article L151-16 du code de l'urbanisme stipule que « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16, les rez-de-chaussée des nouvelles constructions implantées le long des voies et donnant sur le domaine public doivent obligatoirement être affectés aux activités ou occupations des sols suivantes, dans les conditions permises dans les zones concernées :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16, les rez-de-chaussée des constructions existantes ne pourront changer de destination que pour évoluer vers l'une des destinations listées ci-dessous, dans les conditions permises dans les zones concernées :




- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

LES ZONES URBAINES




TITRE 3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UA
















CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION



UA.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

UA.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	UA
Habitation	Logement	 Tout projet de construction comprenant, en un seul bâtiment, quatre logements ou plus doit prévoir au moins une cave ou un cellier par logement, d'une surface minimale de 3m². Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	 Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 500m² de surface de vente par unité commerciale. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher. Les constructions commerciales et artisanales sont autorisées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage.

	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	 Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	 Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont liés et accessoires à une activité autorisée dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	









UA.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

En outre, pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- les annexes limitées à 40 m²,

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

UA.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	UA
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumise à autorisation	

UA.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle :

UA.I.2.a. Mixité sociale dans l'habitat

Sur les communes de Bons-en-Chablais, Chens-sur-Léman, Douvaine, Sciez, Veigy-Foncenex

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

- toute opération d'habitat d'au moins 10 logements et/ou de 700 m² de surface de plancher créée doit affecter a minima 30 % de sa surface de plancher à du logement locatif social.

Sur les communes de Anthy-sur-Léman, Ballaison, Brenthonne, Excenevex, Fessy, Loisin, Lully, Margencel, Massongy, Messery, Nernier, Yvoire

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

- toute opération d'habitat de 15 logements et plus et/ou de 1050 m² de surface de plancher créée doit affecter a minima 25 % de sa surface de plancher à du logement locatif social.

UA.I.2.b. Mixité fonctionnelle

Au sein des secteurs identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, il sera nécessaire de se référer au titre 2 du présent règlement.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

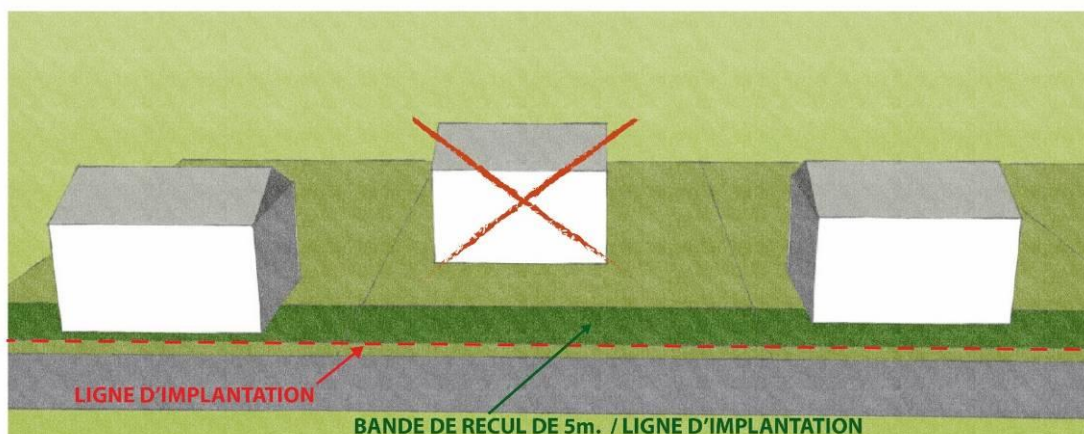
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

UA.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

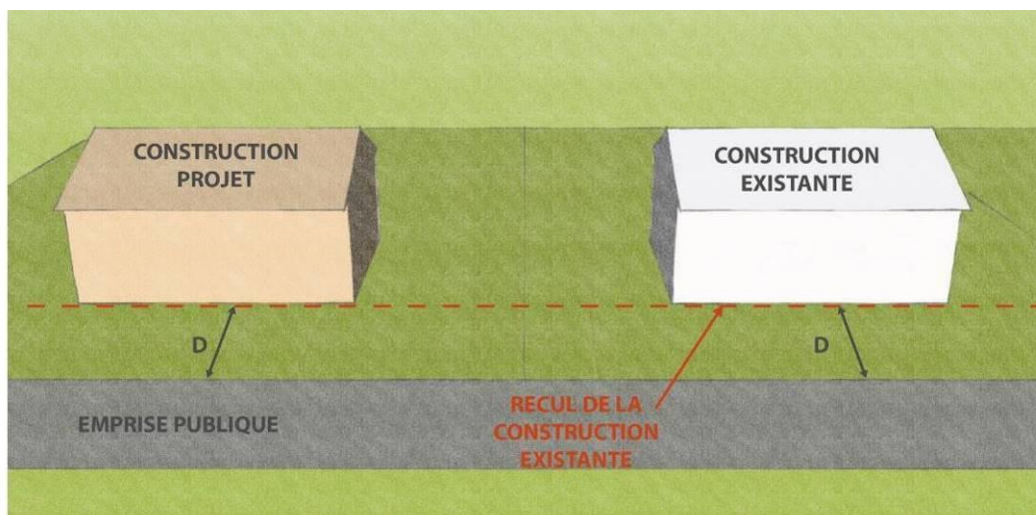
Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les nouvelles constructions :

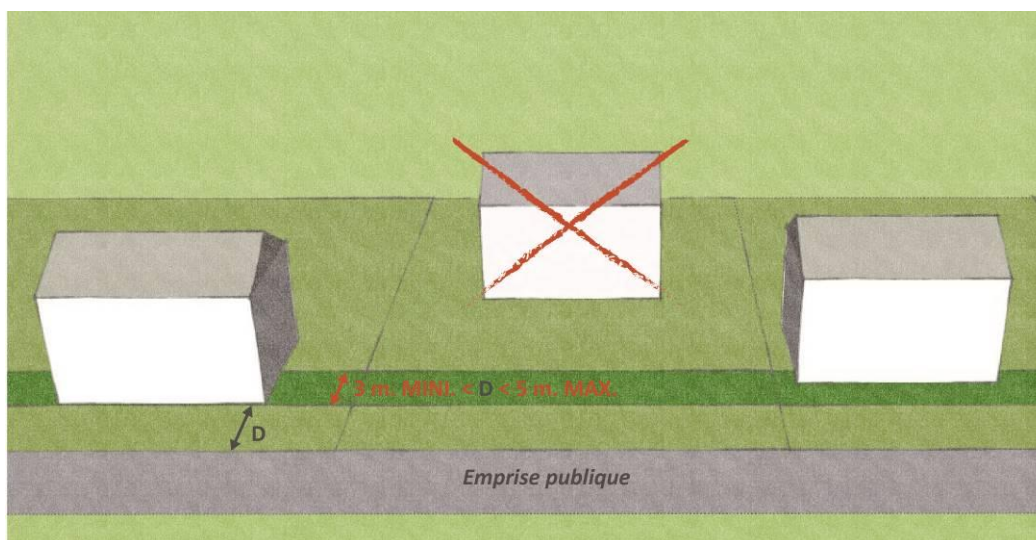
- Si une ligne d'implantation est inscrite au règlement graphique au titre de l'article L151-18 du code de l'urbanisme, les constructions doivent respecter une implantation avec la façade aval au moins située dans une bande de recul comprise entre 0 et 5 m par rapport à la ligne d'implantation



- Si la construction n'est pas concernée par une ligne d'implantation au titre de l'article L151-18 du code de l'urbanisme, les constructions doivent s'implanter :
 - Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions de gabarit comparable avec la future construction, la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes,



- Soit avec une implantation de la façade aval au moins située dans une bande de recul comprise entre 3 et 5 mètres.



Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite du domaine public.

Lorsqu'une construction principale existe déjà et participe du front de rue, et qu'il s'agit d'en édifier une nouvelle sur le même tènement, cette dernière pourra s'implanter en retrait des voies et emprises publiques et n'a donc pas à tenir compte des règles édictées ci-dessus.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de des routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

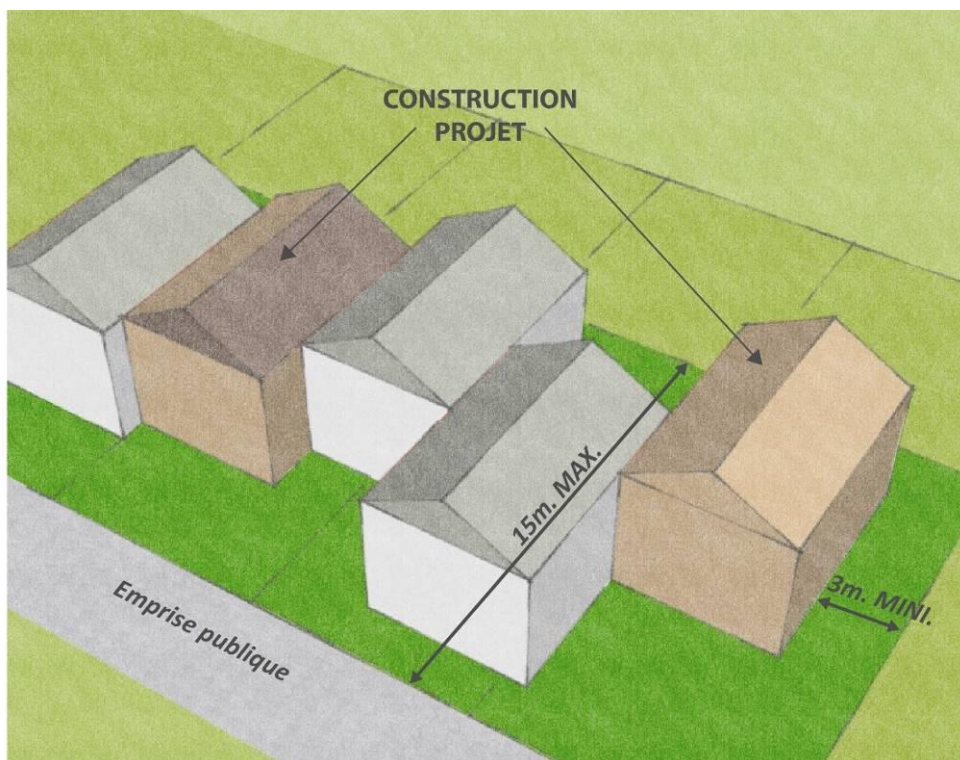
Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

UA.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparativesLes nouvelles constructions

Elles doivent s'implanter :

Si un ordre continu existe :

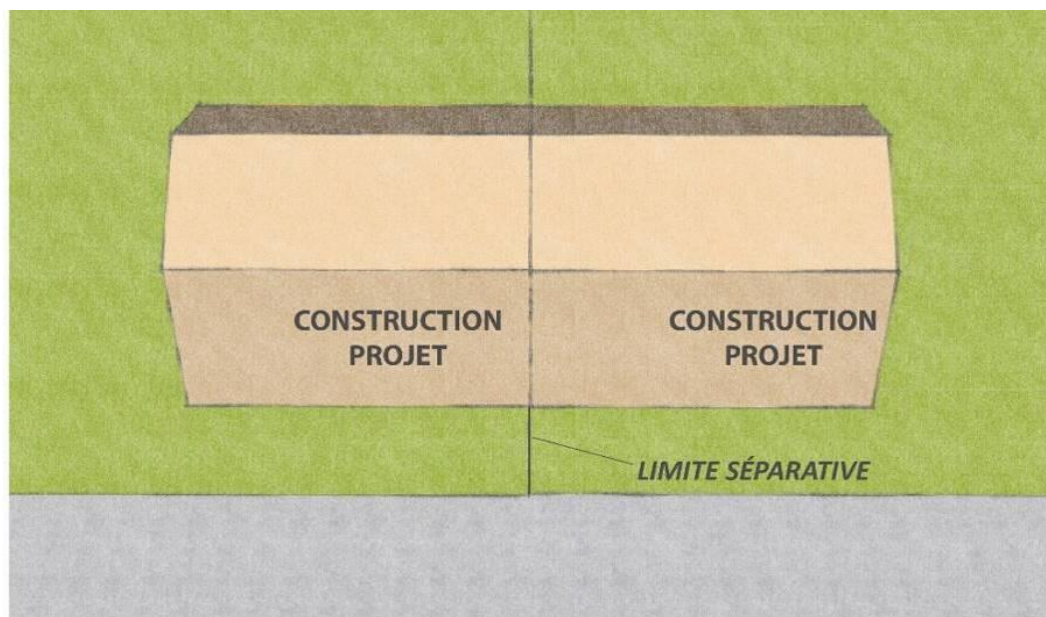
- Sur au moins une des limites aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 mètres par rapport au domaine public, lorsqu'il s'agit de remplir une « dent creuse » sur un front bâti existant en ordre continu ou la poursuite d'un front bâti en ordre continu existant.



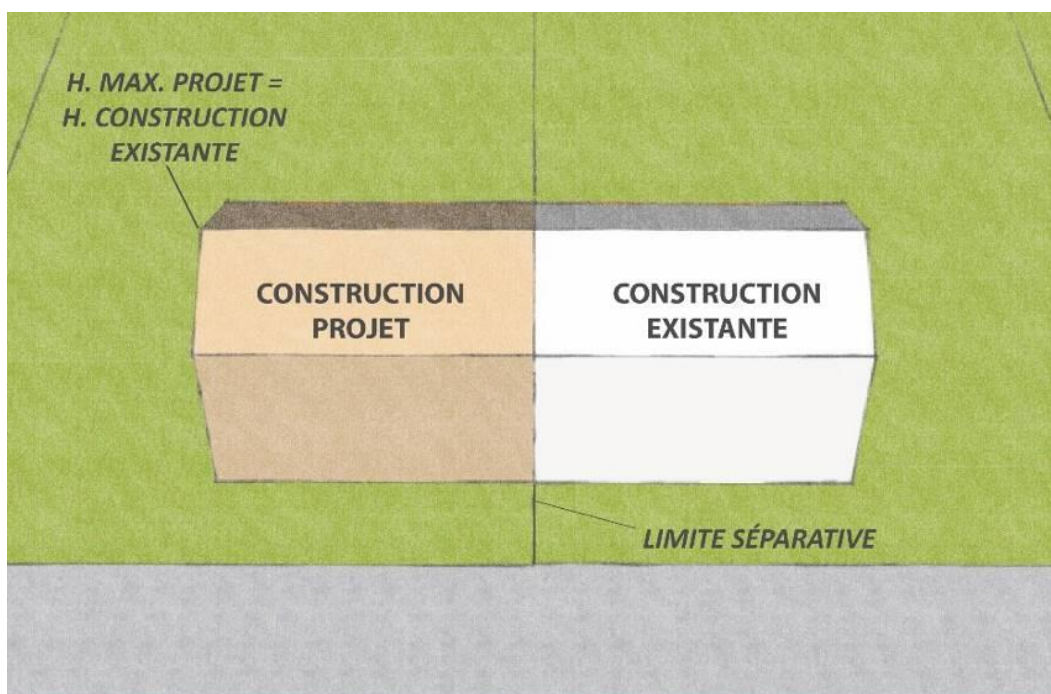
Dans le cas où la construction nouvelle se réalise sur une seule des limites aboutissant aux voies, pour la partie latérale de la construction non accolée, la distance à respecter est une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

S'il n'existe pas d'ordre continu :

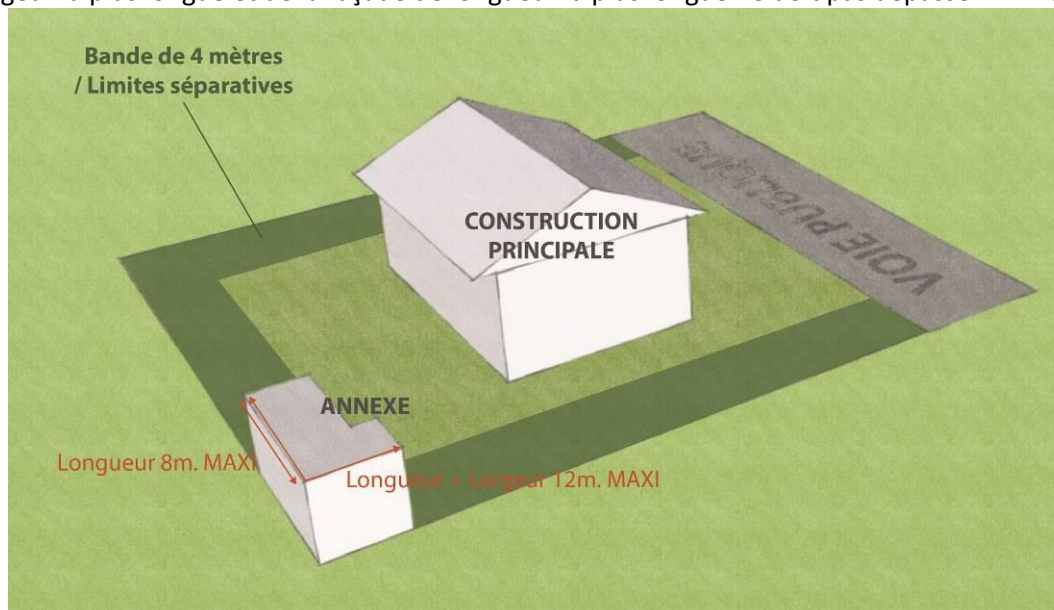
- Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
 - . ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen),



- . ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.

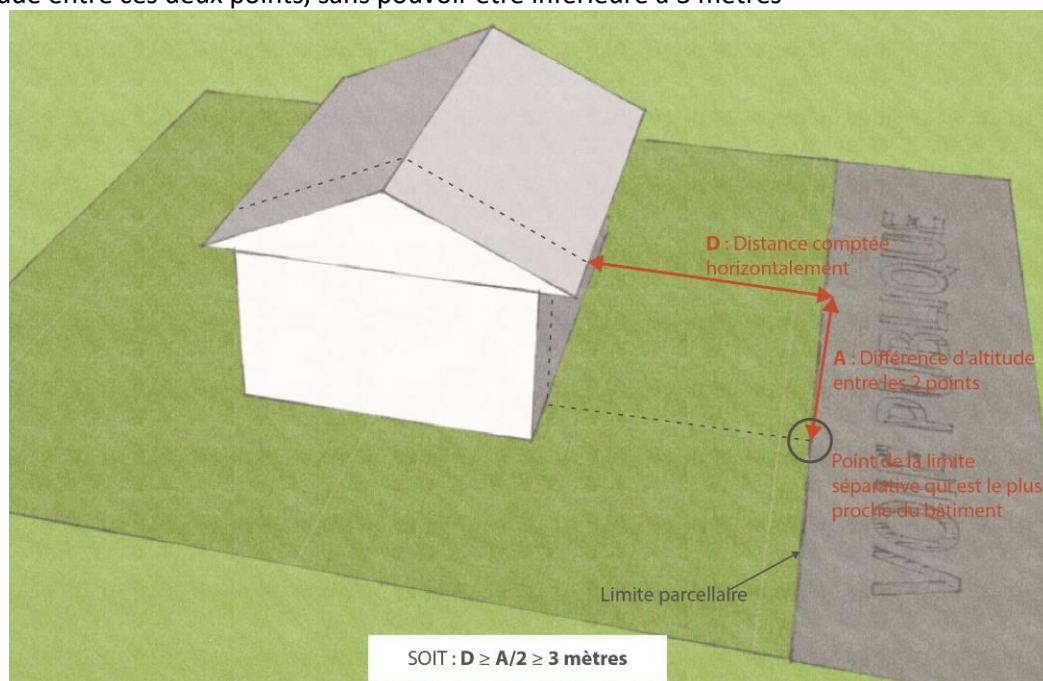


Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

- Soit en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres



Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite séparative.

Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

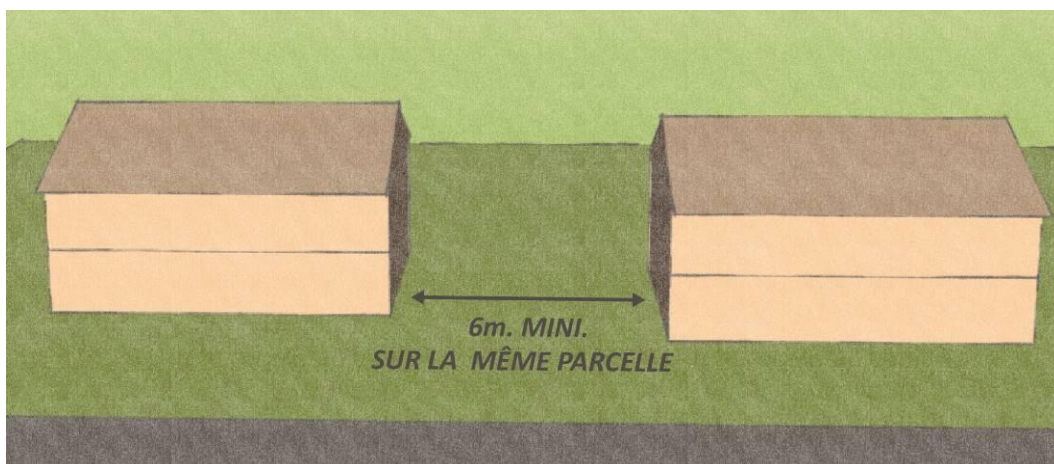
Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

Les constructions existantes :

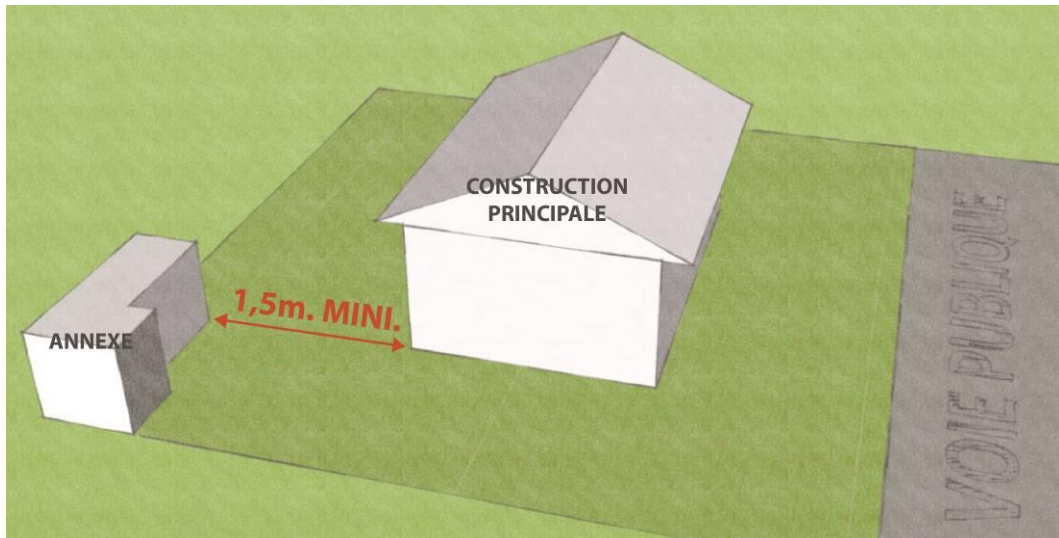
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

UA.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines), doivent respecter un recul de minimum 6 mètres entre elles.



Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.



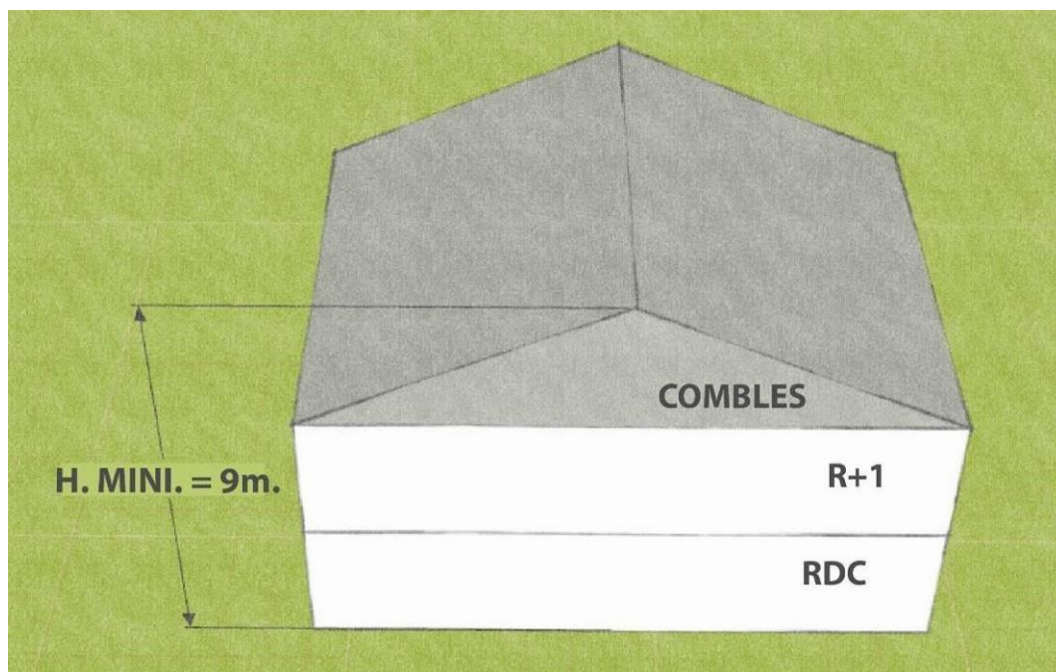
La distance est calculée au nu des façades.

UA.II.2.Volumétrie

UA.II.2.a. Hauteur minimale

Les nouvelles constructions :

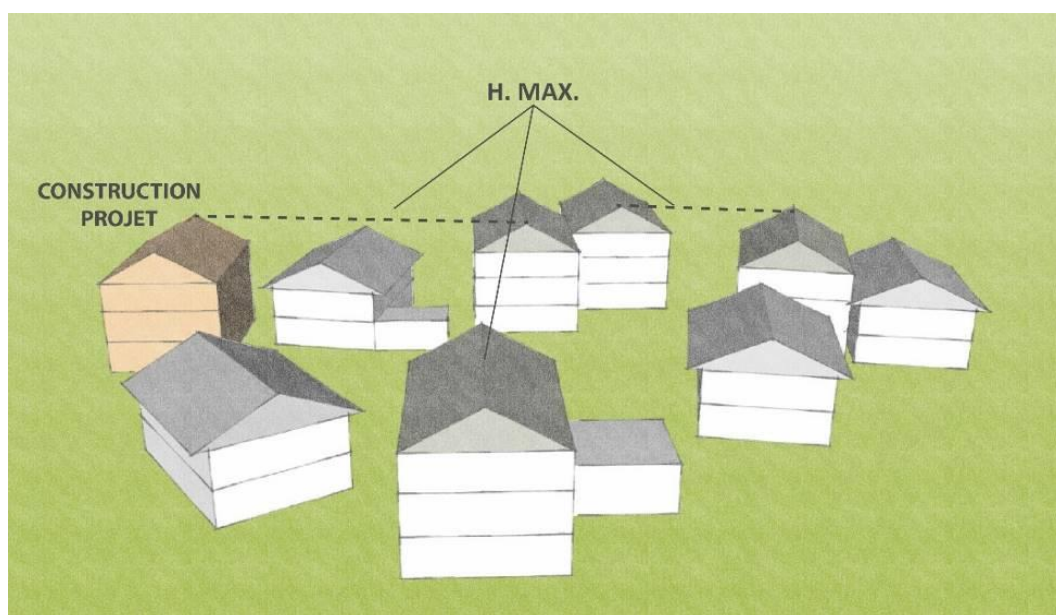
La hauteur minimale est de R+1+combles, soit 9 mètres.



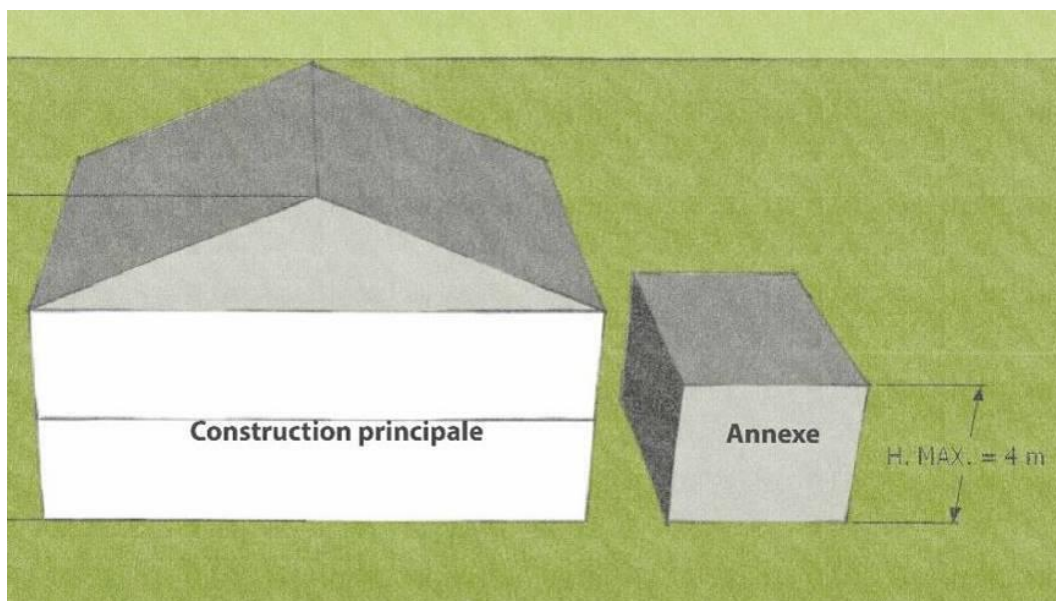
UA.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

La hauteur maximale est représentée par la hauteur maximale des bâtiments existants avoisinants situés dans la zone UA de la commune, sans pouvoir dépasser 12 mètres et R+2+combles ou 10 mètres et R+2 en cas de toiture-terrasse végétalisée.



La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.

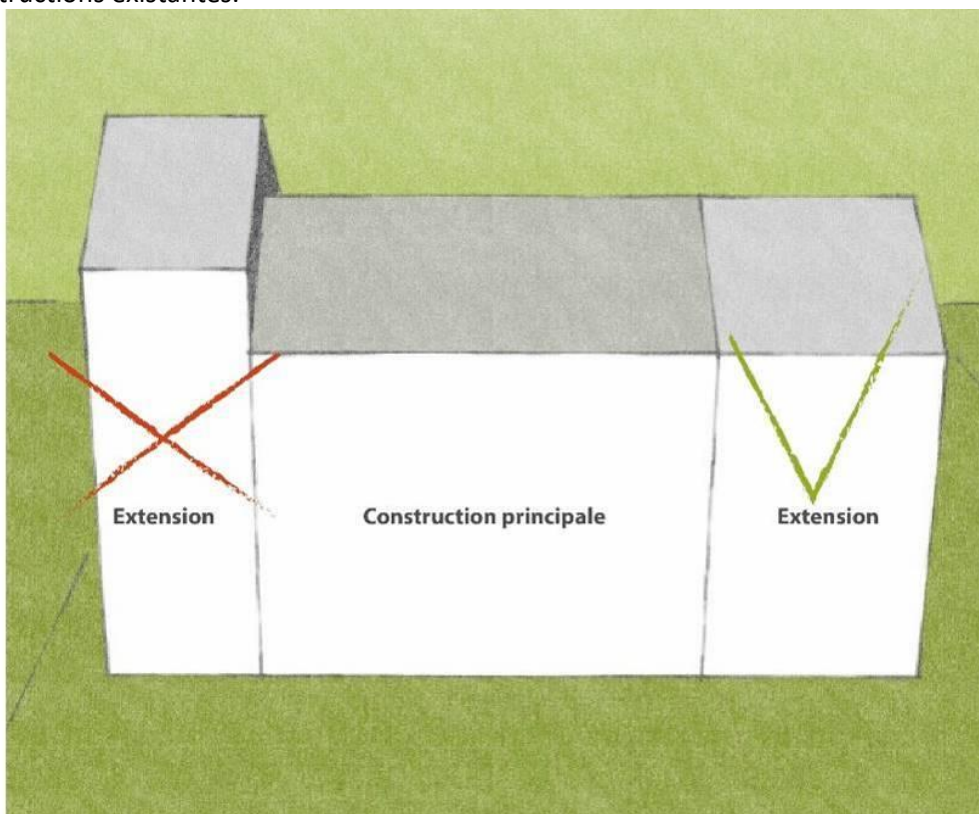


La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

Les constructions existantes :

Les extensions au sol des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes.



UA.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de 0,5.

UA.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Les étages en attiques sont interdits.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

La longueur des constructions d'un seul tenant ne peut excéder 30 mètres.

Modifications de volumes existants :

Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine.

UA.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Concernant les réhabilitations, extensions :

- Les matériaux utilisés pour les réhabilitations doivent impérativement avoir l'aspect des matériaux traditionnels.
- Les travaux doivent rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, bâti agricole traditionnel, ...).
- Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.
- *Pour rappel, tout projet de modification d'un élément « patrimonial » (identifié ou non au titre du L151-19) doit être réalisé en compatibilité avec l'OAP thématique « patrimoine ».*

UA.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain situé en-dessous des constructions édifiées, la limite est fixée à 2 m.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

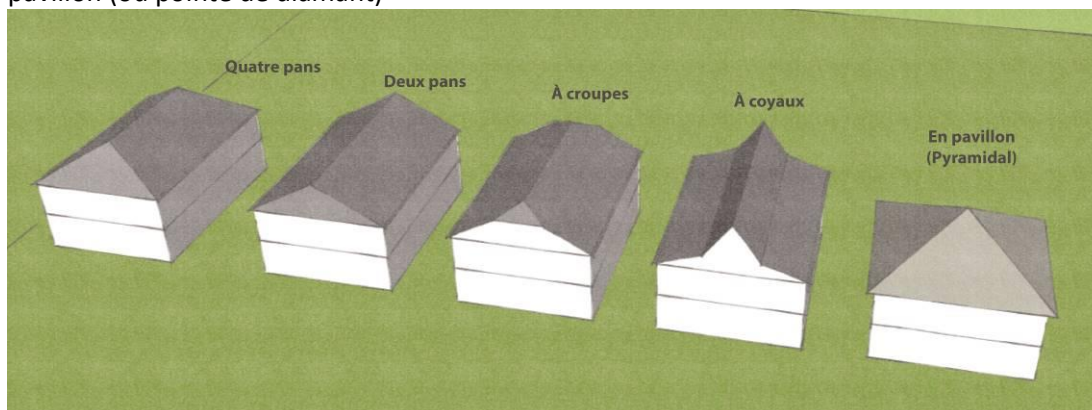
UA.II.3.b. Aspect des toitures

Les nouvelles constructions

Constructions principales et annexes

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

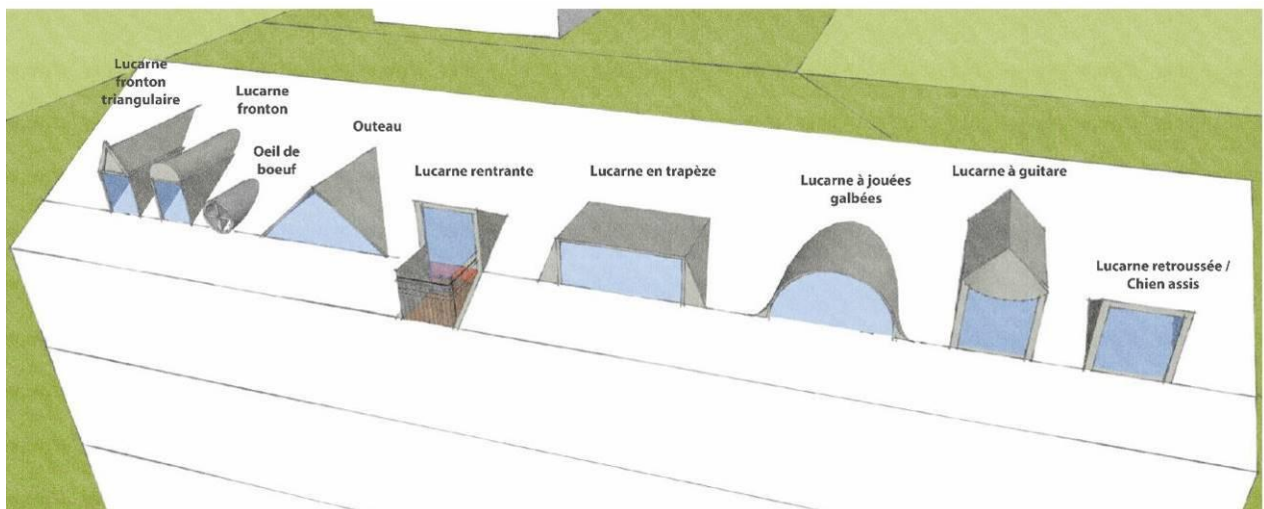
Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 80%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Les toitures plates non végétalisées sont uniquement autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 1 m et à 0,30 m en pignon. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Types d'ouvertures de toiture interdites :



Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Modifications de constructions existantes :

Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine.

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

UA.II.3.c. Aspect des façades

La minéralité doit être dominante en façade.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les nouvelles constructions

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

Modifications de constructions existantes :

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

Les teintes :

Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter soit à la teinte originelle soit être sélectionnée dans le nuancier s'appliquant à la zone UA, et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les ouvertures :

Les nouvelles ouvertures doivent respecter la disposition selon les axes verticaux et horizontaux de celles existantes le cas échéant.

Les nouvelles ouvertures doivent se présenter sous une forme d'ouverture déjà existante sur la construction et présenter une unité en terme d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).

Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.

L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.

Lors de la réhabilitation d'une porte de type grange, il est interdit de murer entièrement l'ouverture existante et il est obligatoire de conserver l'encadrement originel.

UA.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les

accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

UA.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

UA.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UA.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Les espaces libres perméables doivent représenter 25 % du tènement de l'opération, dont 15 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

Les tènements de moins de 400 m² ne sont pas concernés par cette obligation.

UA.II.4.b. Aménagement extérieur

Pour les opérations d'au moins quatre logements, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques

spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

UA.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,30 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composée :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autres des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005 et RD 903, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

UA.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

UA.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

UA.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

30 % de places de stationnements perméables sont exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations de logements.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UA
Habitation	Logement	<p>2 places minimum par logement</p> <p>Pour les opérations de 4 logements et plus des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé</p> <p>Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction</p>

	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par unité d'hébergement
	Cinéma	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain accessible de la voie publique à condition que celui-ci se situe à moins de 200 m de la construction faisant l'objet de la demande et qu'elles n'aient pas déjà été affectées à une construction existante.

UA.II.5.b. Stationnements des deux roues

Stationnement vélo

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 20 m² de SP.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 3 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour le stationnement des cycles, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

UA.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

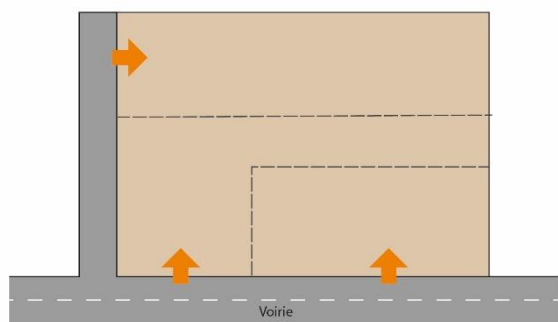
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

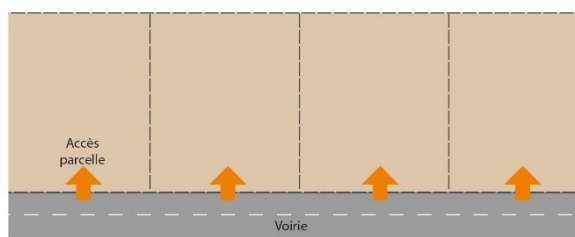
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

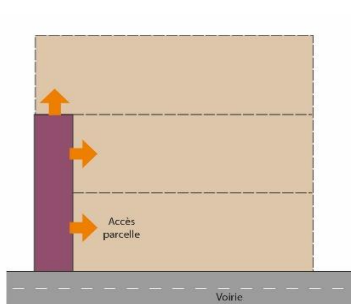


Type d'aménagement interdit

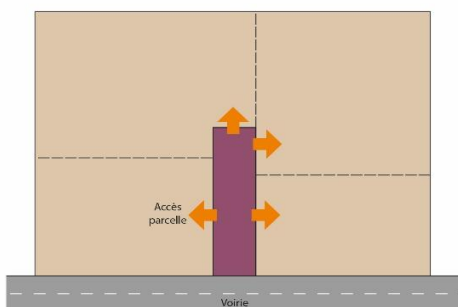


Type d'aménagement interdit

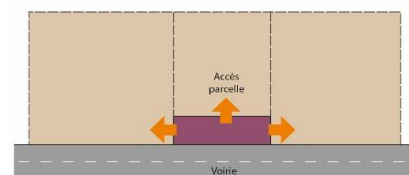
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

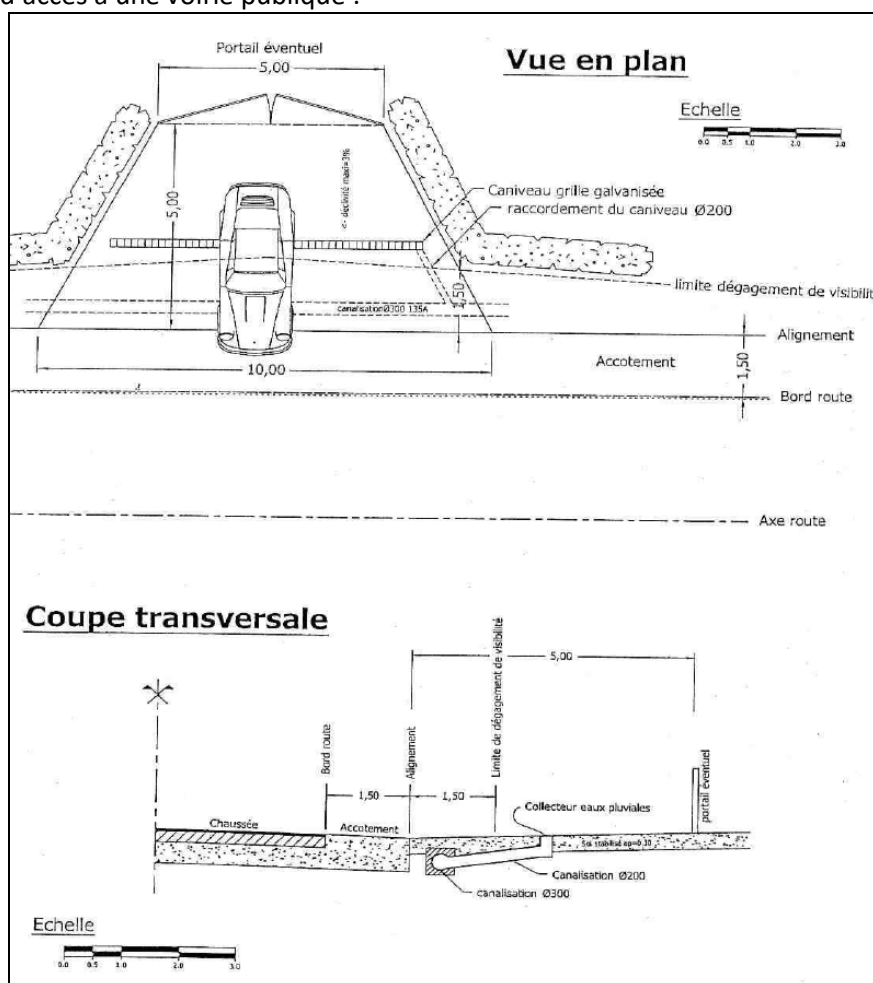
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

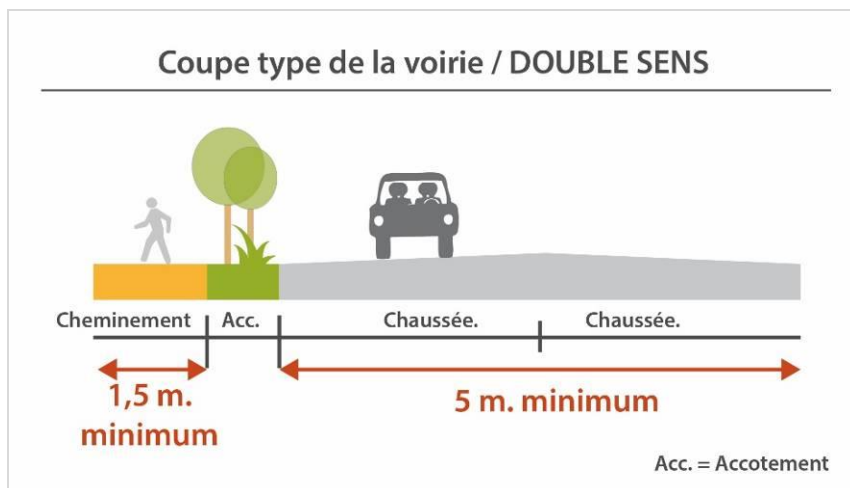
Schéma type d'accès à une voirie publique :



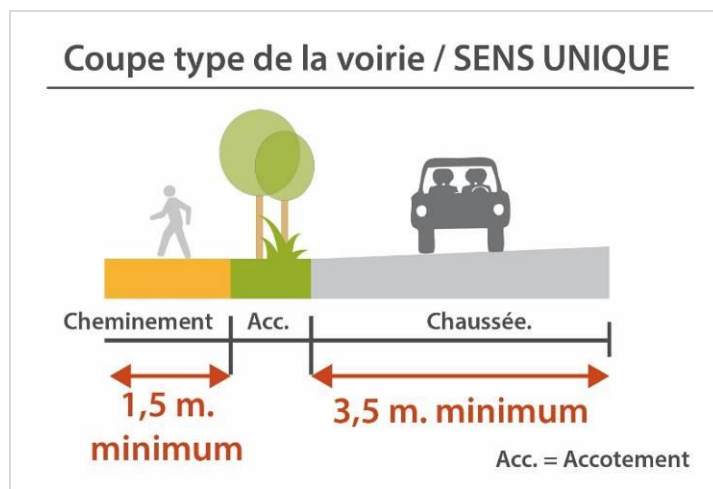
UA.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

UA.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

UA.III.2. Réseaux

UA.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

UA.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

UA.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

UA.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.




UA.III.2.e. Déchets

En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.




TITRE 4 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UB
















CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION



UB.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination <u>autorisée</u>	
Destination <u>autorisée sous condition</u> . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination <u>interdite</u>	

UB.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	UB
Habitation	Logement	 <p>Tout projet de construction comprenant, en un seul bâtiment, quatre logements ou plus doit prévoir au moins une cave ou un cellier par logement, d'une surface minimale de 3m². Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.</p>
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	 <p>Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 500m² de surface de vente par unité commerciale. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher. Les constructions commerciales et artisanales sont autorisées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage.</p>

	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	 Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	 Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont liés et accessoires à une activité autorisée dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	









UB.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

En outre, pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- les annexes limitées à 40 m²,

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

UB.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	UB
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumises à autorisation	

UB.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle :

UB.I.2.a. Mixité sociale dans l'habitat

Sur les communes de Bons-en-Chablais, Chens-sur-Léman, Douvaine, Sciez, Veigy-Foncenex

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

- toute opération d'habitat d'au moins 10 logements et/ou de 700 m² de surface de plancher créée doit affecter a minima 30 % de sa surface de plancher à du logement locatif social.

UB.I.2.b. Mixité fonctionnelle

Au sein des secteurs identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, il sera nécessaire de se référer au titre 2 du présent règlement.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

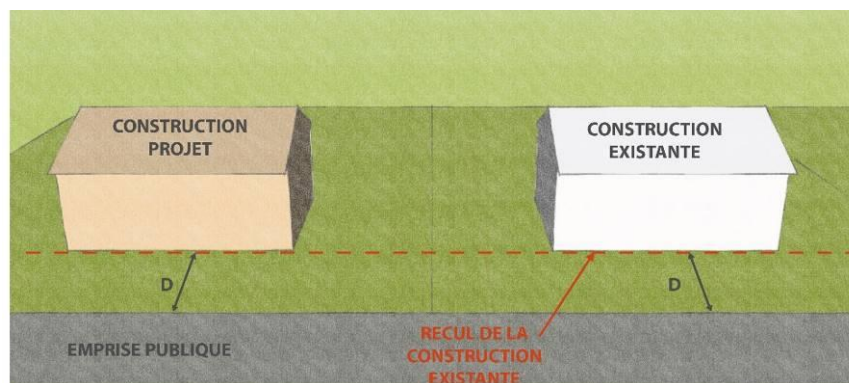
UB.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

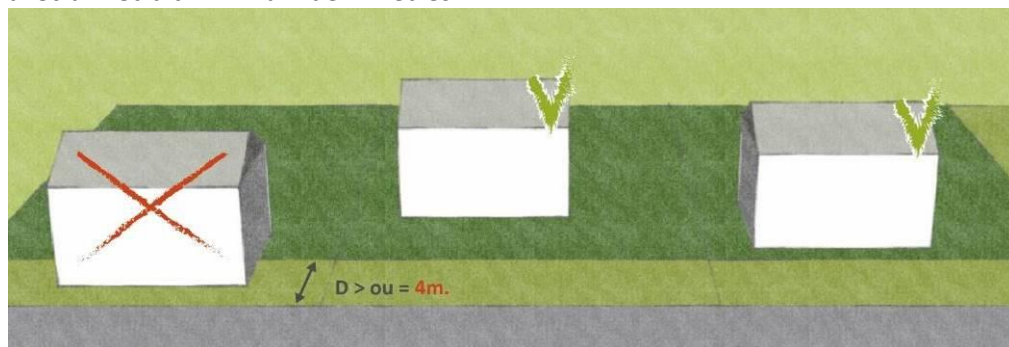
Les nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter :

- Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions de gabarit comparable avec la future construction, la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes,



- Soit avec un retrait minimum de 4 mètres.



Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite du domaine public.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

Les constructions existantes :

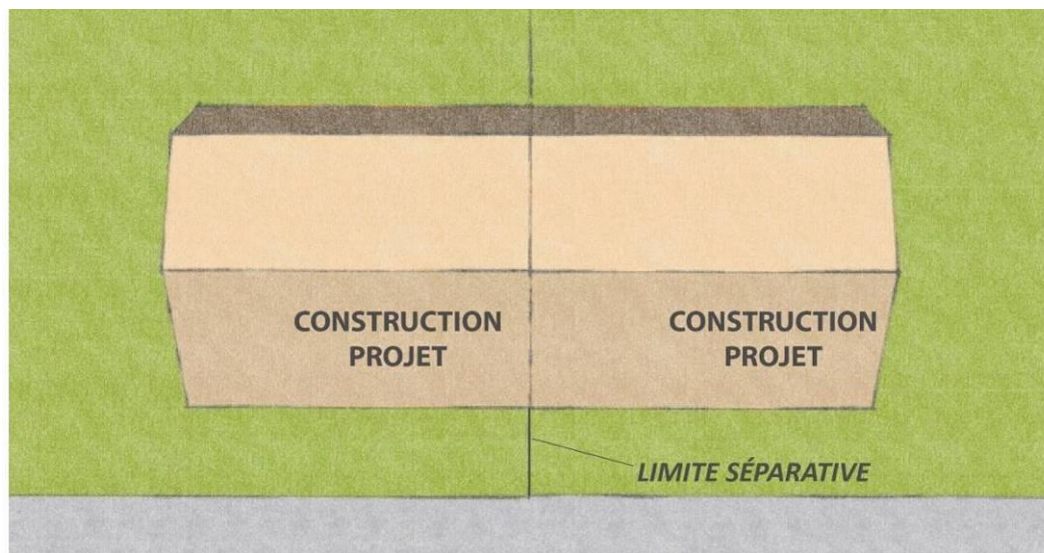
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

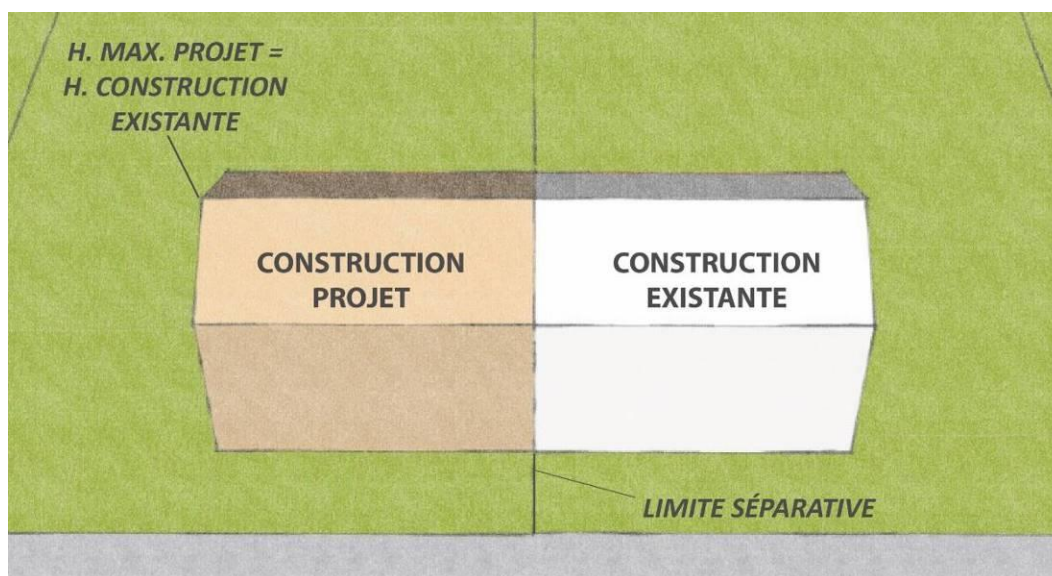
UB.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparativesLes nouvelles constructions

Elles doivent s'implanter :

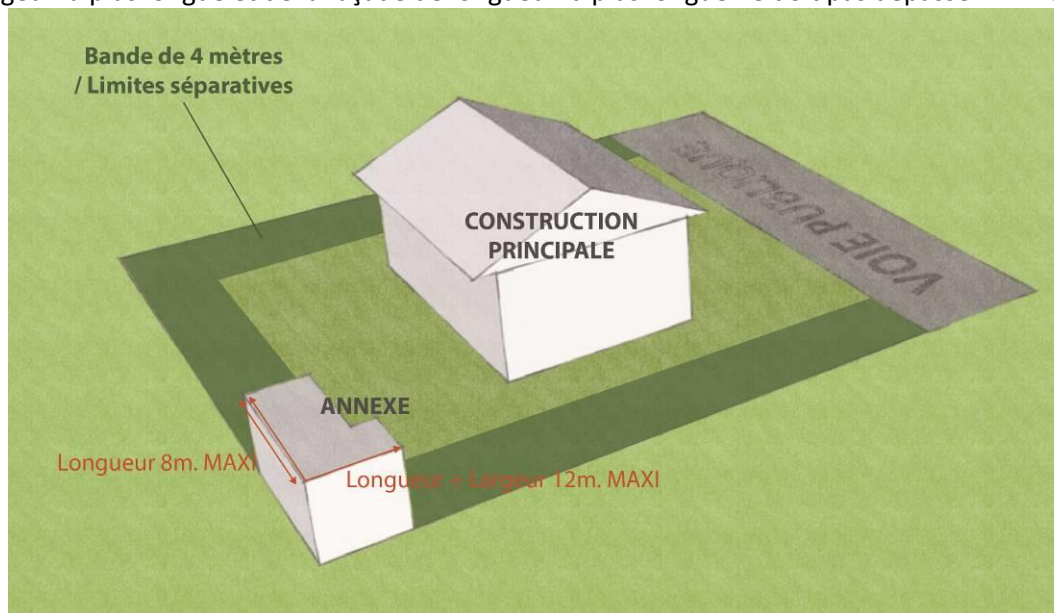
- Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
 - . ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen),



- . ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.

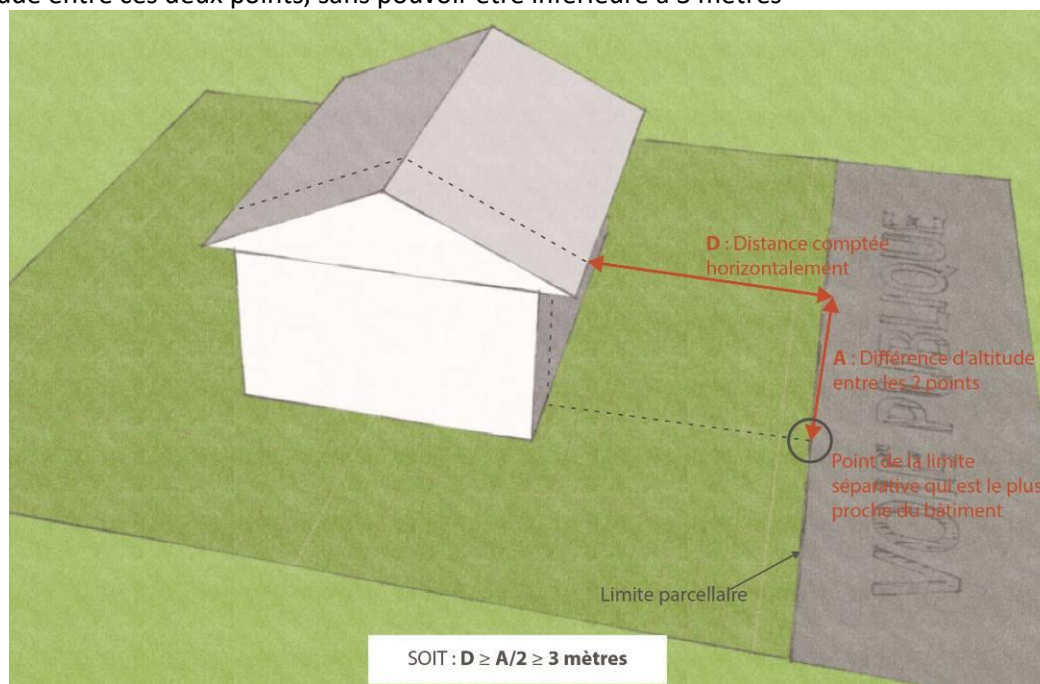


Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

- Soit en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres



Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite séparative.

Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

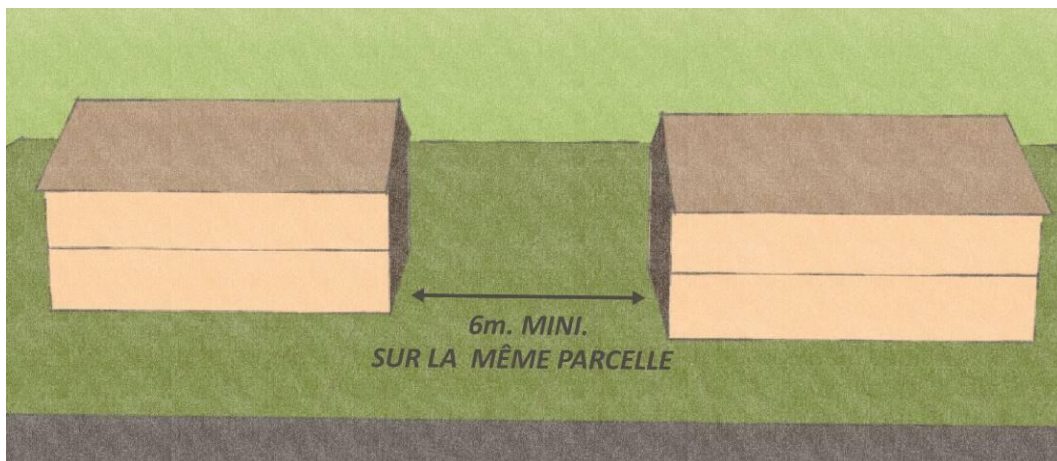
Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

Les constructions existantes :

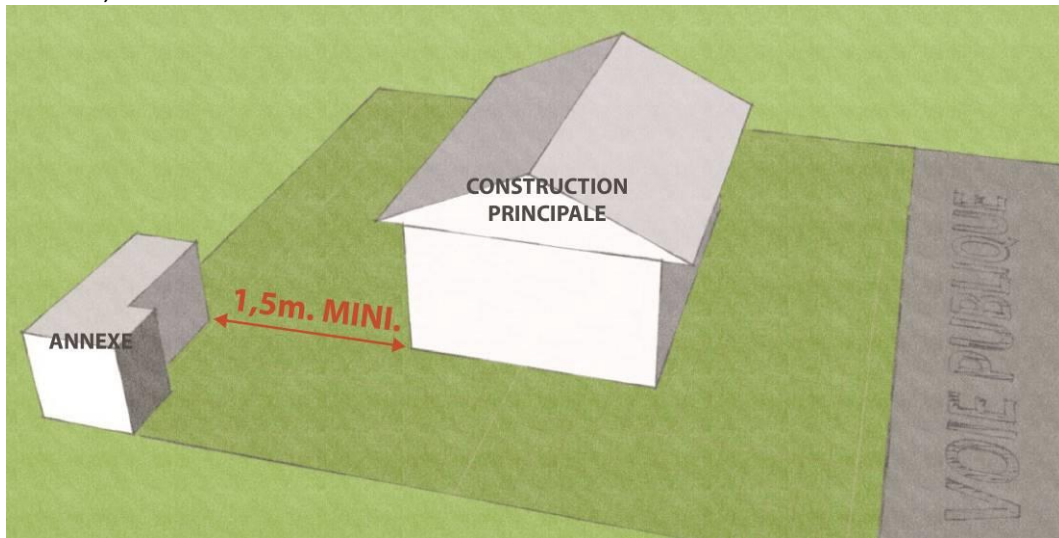
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

UB.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines), doivent respecter un recul de minimum 6 mètres entre elles.



Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.



La distance est calculée au nu de la façade.

UB.II.2.Volumétrie

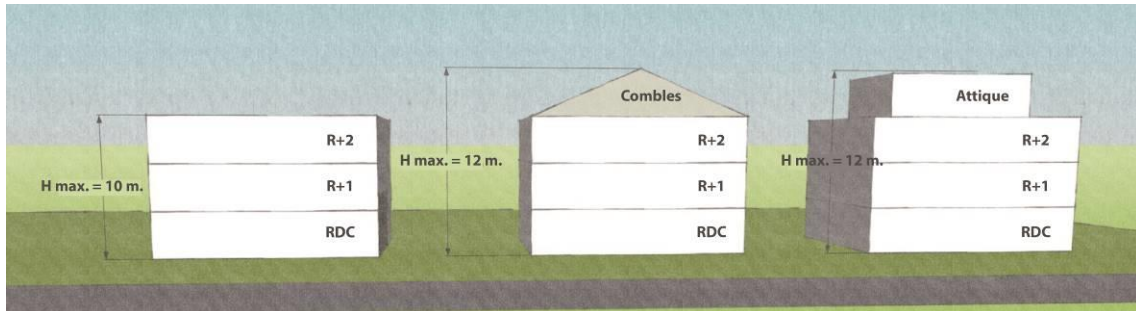
UB.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

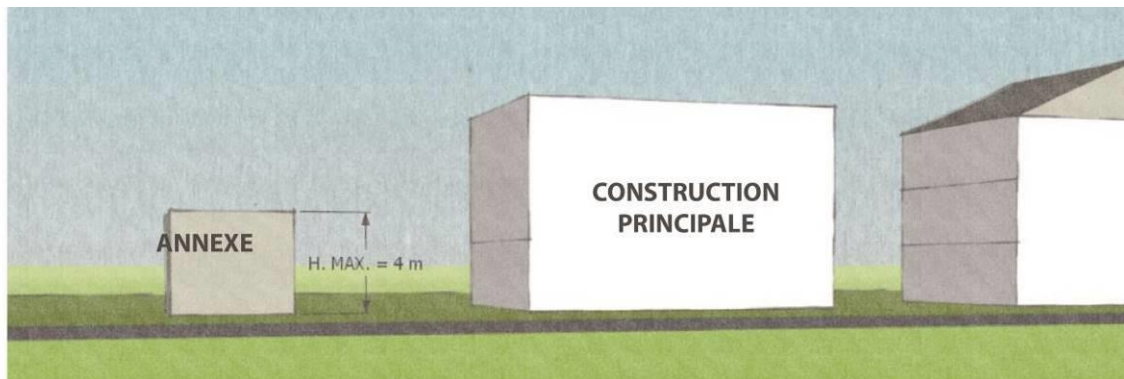
UB.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 12 mètres et R+2+combles/attiques ou 10 mètres et R+2 en cas de toiture-terrasse.



La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

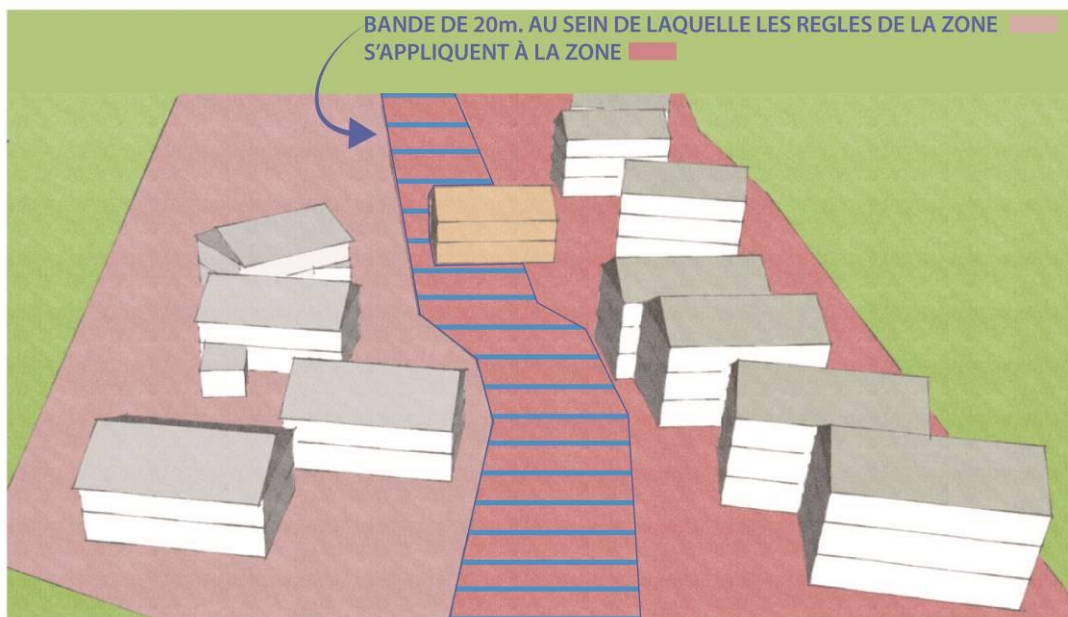
Les constructions existantes :

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

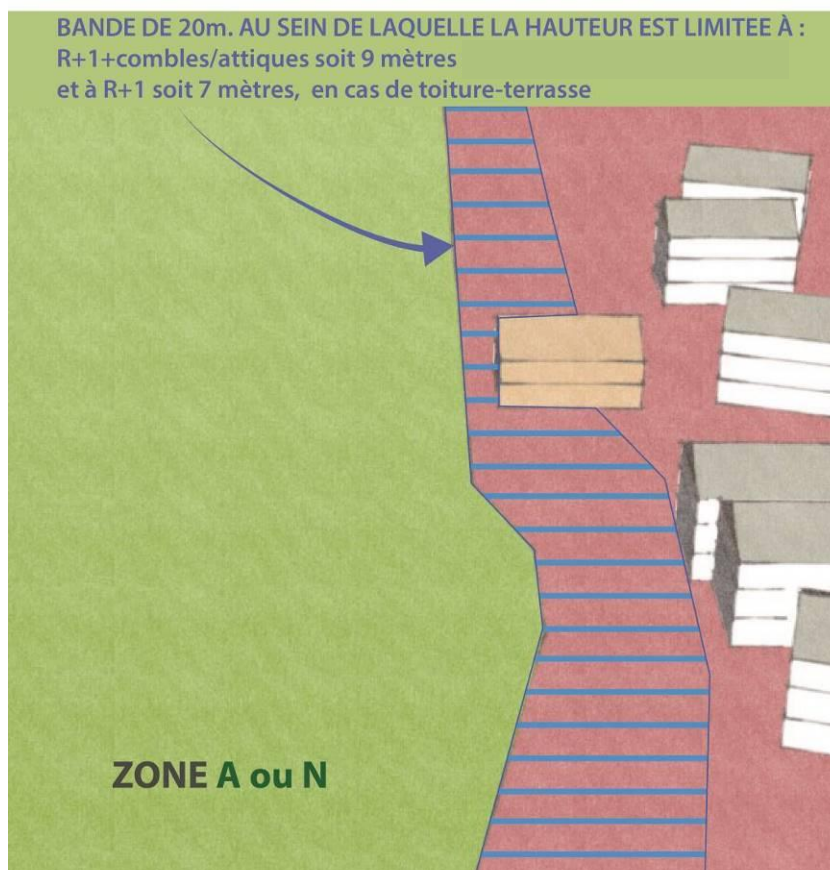
UB.II.2.b bis. Insertion urbaine et paysagère

Dans le cas d'une construction en limite d'un secteur U au sein duquel la hauteur des constructions maximale est moins élevée, la hauteur maximale de la construction est limitée à celle autorisée dans le secteur adjacent, sur une profondeur de 20 mètres depuis la limite d'implantation de la

construction calculée en retrait de la limite du secteur par application de l'article sur les reculs par rapport aux limites séparatives.



Dans le cas d'une construction située en limite d'une zone A ou N (toute zone indiquée y compris), la hauteur maximale de la construction est limitée à R+1+combles/attiques soit 9 mètres et à R+1 en cas de toiture-terrasse soit 7 mètres, sur une profondeur de 20 mètres depuis la limite d'implantation de la construction calculée en retrait de la limite du secteur par application de l'article sur les reculs par rapport aux limites séparatives.



UB.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de 0,4.

UB.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Les étages en attiques doivent représenter une proportion comprise de 40% à 50% de la projection au sol de la surface totale de l'étage inférieur et présenter un retrait sur au moins deux des façades de la construction.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

La longueur des constructions d'un seul tenant ne peut excéder 30 mètres.

UB.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

Pour rappel, tout projet de modification d'un élément « patrimonial » (identifié ou non au titre du L151-19) doit être réalisé en compatibilité avec l'OAP thématique « patrimoine ».

UB.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain situé en-dessous des constructions édifiées, la limite est fixée à 2 m.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

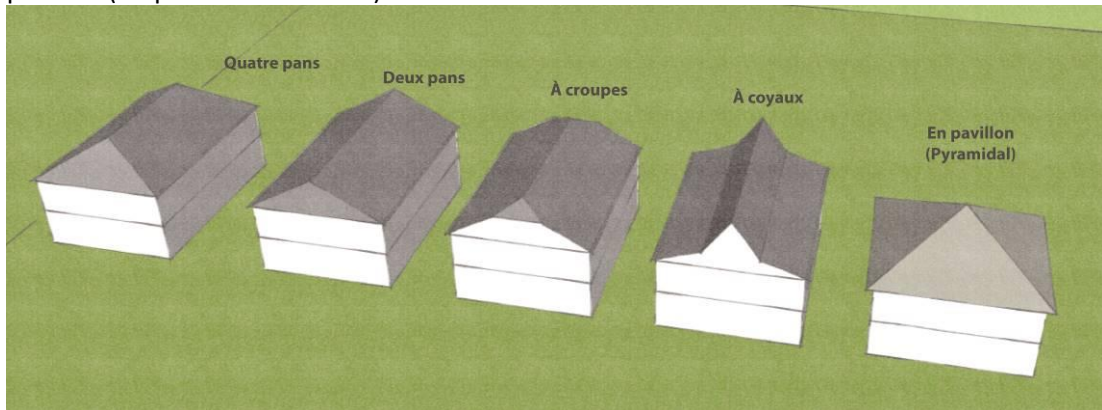
UB.II.3.b. Aspect des toitures

Les nouvelles constructions

Constructions principales et annexes

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile dont la couleur doit faire partie du nuancier présent en annexe du règlement. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.
Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

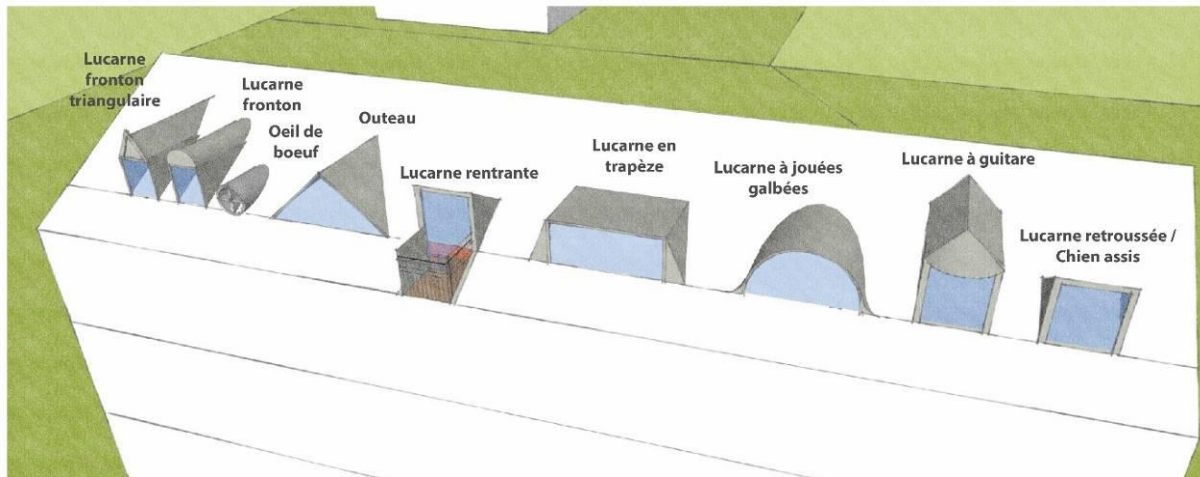
Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 20 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,8 m. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Types d'ouverture en toiture interdits



Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

UB.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les nouvelles constructions**Les teintes :**

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

UB.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

UB.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

UB.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UB.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Les espaces libres perméables doivent représenter 30 % du tènement de l'opération, dont 20 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

Les tènements de moins de 400 m² ne sont pas concernés par cette obligation.

Les opérations de 15 logements et plus devront prévoir un espace commun (placette, aire de jeux, ...) d'un seul tenant d'au moins 100 m².

UB.II.4.b. Aménagement extérieur

Pour les opérations d'au moins quatre logements, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

UB.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la

visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composée :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autres des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005 et RD 903, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

UB.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

UB.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

UB.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

30 % de places de stationnements perméables sont exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations de logements.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UB
Habitation	Logement	<p>2 places minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher à partir de 100 m² de surface de plancher par logement</p> <p>Pour les opérations de 4 logements et plus des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé</p> <p>Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 %</p>

		minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction
	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de plancher dédiée à l'espace clientèle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par unité d'hébergement
	Cinéma	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

UB.II.5.b. Stationnements des deux roues

Stationnement vélo

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 20 m² de SP.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 3 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour le stationnement des cycles, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

UB.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

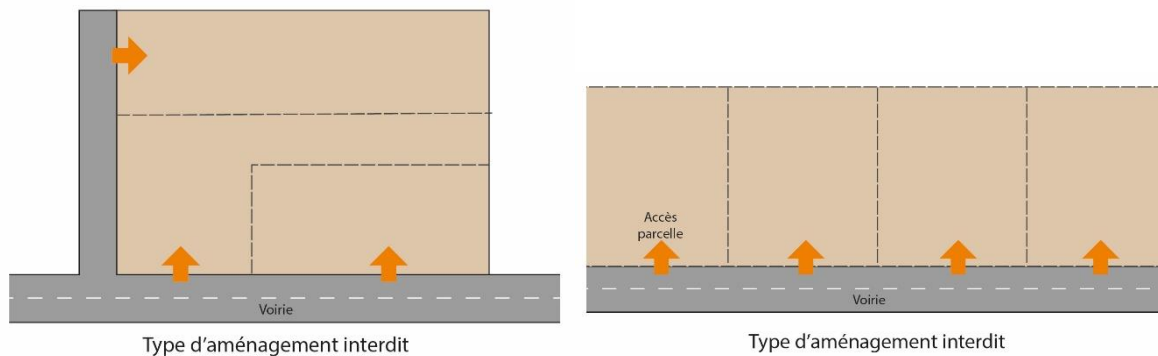


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

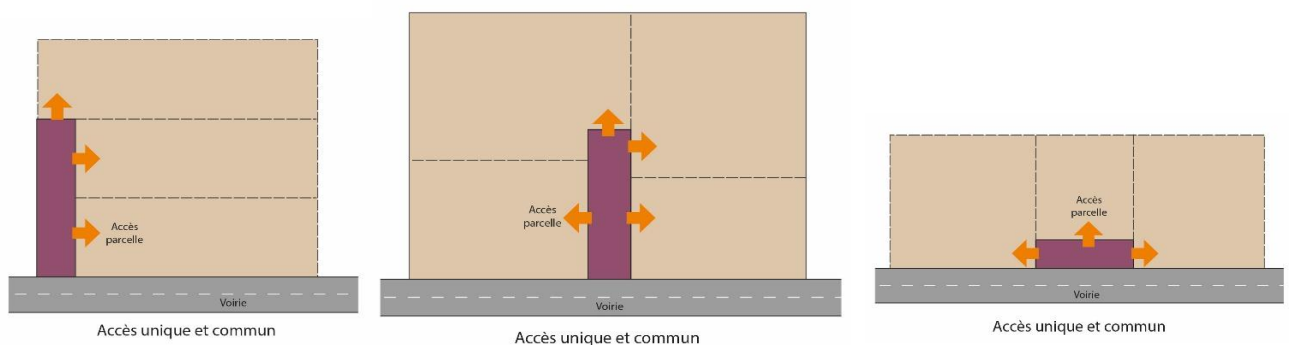


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

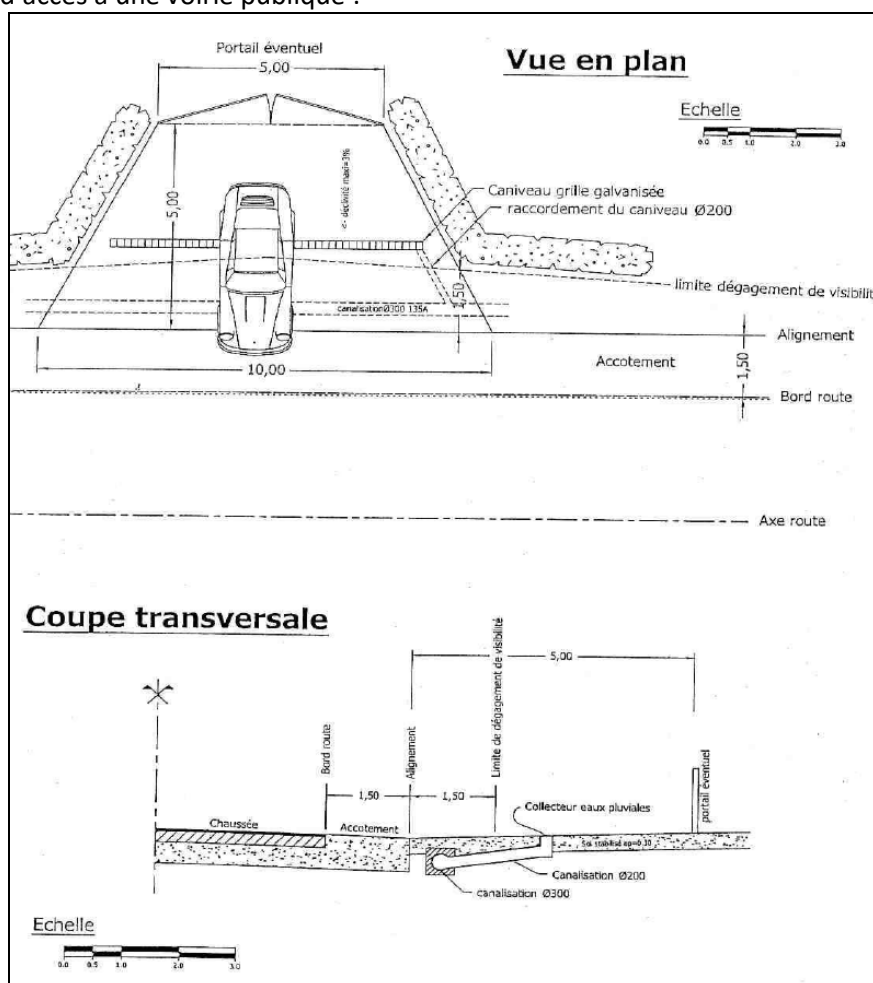
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

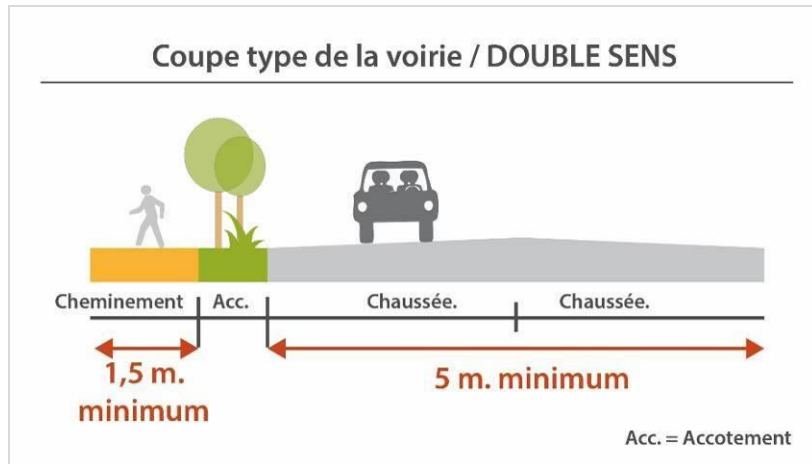
Schéma type d'accès à une voirie publique :



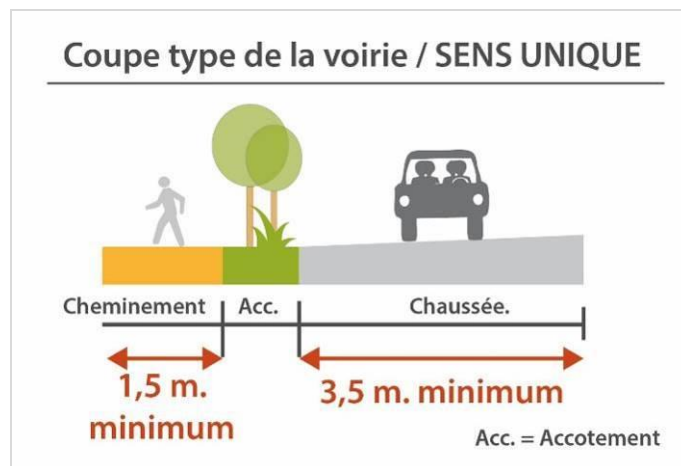
UB.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

UB.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

UB.III.2. Réseaux

UB.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

UB.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

UB.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

UB.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.




UB.III.2.e. Déchets

En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.






TITRE 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UC et UCp
















CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

UC et UCp.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

UC et UCp.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	UC et UCp
Habitation		
	Logement	Tout projet de construction comprenant, en un seul bâtiment, quatre logements ou plus doit prévoir au moins une cave ou un cellier par logement, d'une surface minimale de 3m ² . Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.
	Hébergement	
Commerce et activités de service		
	Artisanat et commerce de détail	Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 500m ² de surface de vente par unité commerciale. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher. Les constructions commerciales et artisanales sont autorisées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue	

	l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
		Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
		Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont liés et accessoires à une activité autorisée dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	









UC et UCp.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

En outre, pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- les annexes limitées à 40 m²,

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

UC et UCp.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	UC et UCp
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumises à autorisation	

UC et UCp.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle :

UC et UCp.I.2.a. Mixité sociale dans l'habitat

Sur les communes de Bons-en-Chablais, Chens-sur-Léman, Douvaine, Sciez, Veigy-Foncenex

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

- toute opération d'habitat d'au moins 10 logements et/ou de 700 m² de surface de plancher créée doit affecter a minima 30 % de sa surface de plancher à du logement locatif social.

Sur les communes de Anthy-sur-Léman, Ballaison, Brenthonne, Excenevex, Fessy, Loisin, Lully, Margencel, Massongy, Messery, Nernier, Yvoire

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

- toute opération d'habitat de 15 logements et plus et/ou de 1050 m² de surface de plancher créée doit affecter a minima 25 % de sa surface de plancher à du logement locatif social.

UC et UCp.I.2.b. Mixité fonctionnelle

Non concernée

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC et UCp.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

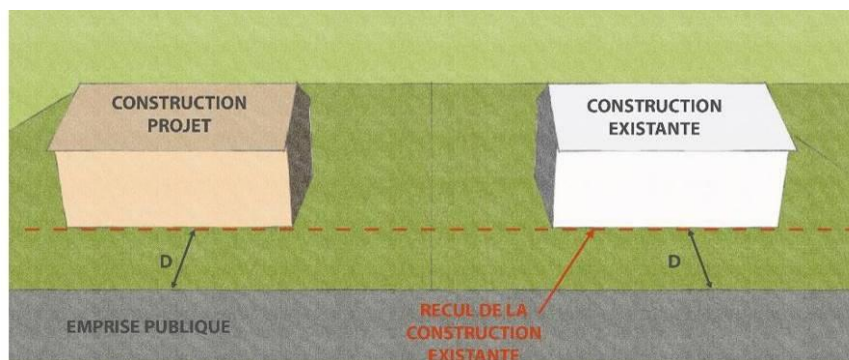
UC et UCp.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

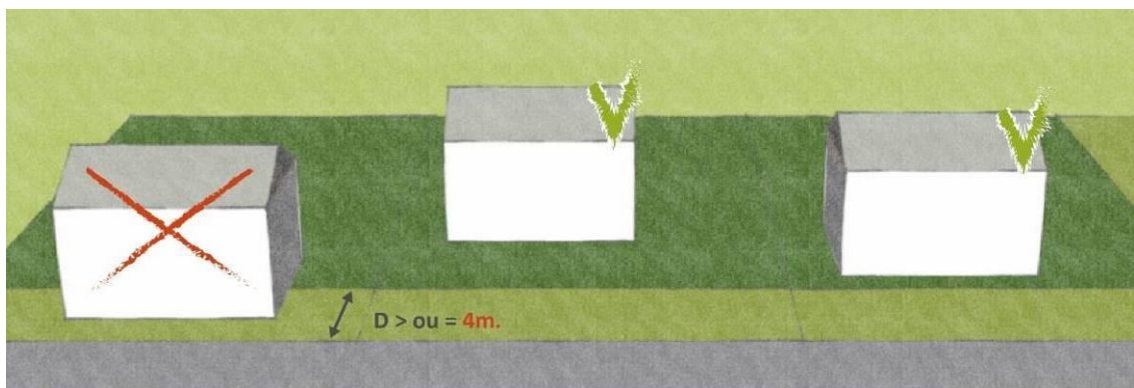
Les nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter :

- Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions de gabarit comparable avec la future construction, la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes,



- Soit avec un retrait minimum de 4 mètres.



Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite du domaine public.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

Les constructions existantes :

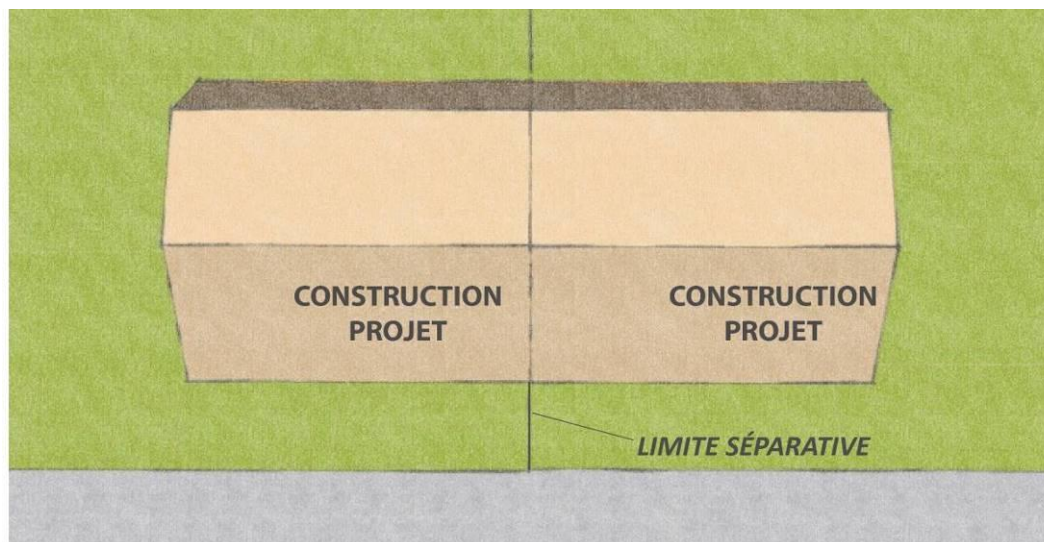
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaires en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

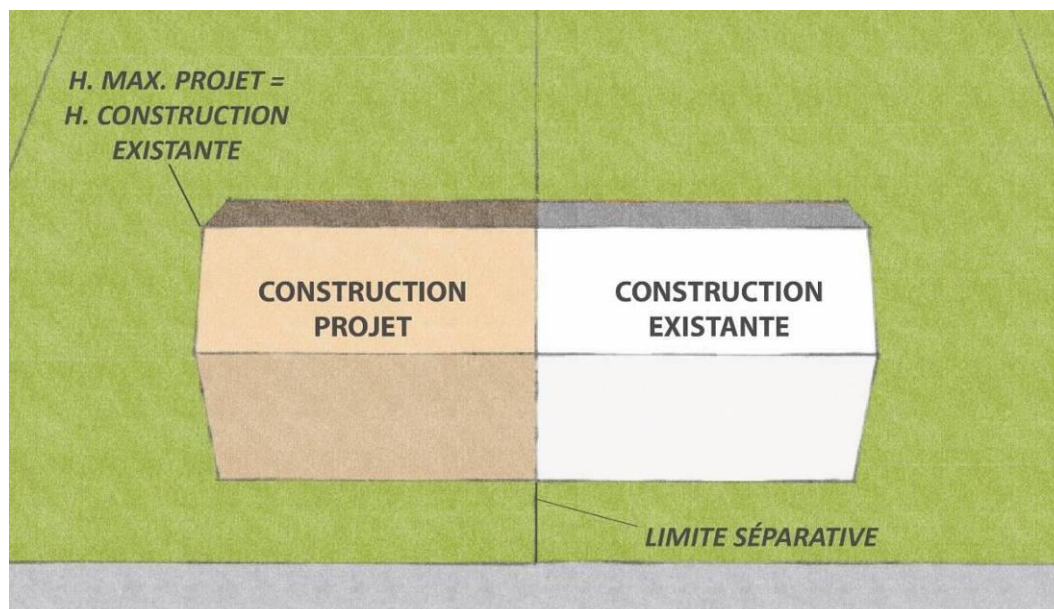
UC et UCp.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparativesLes nouvelles constructions

Elles doivent s'implanter :

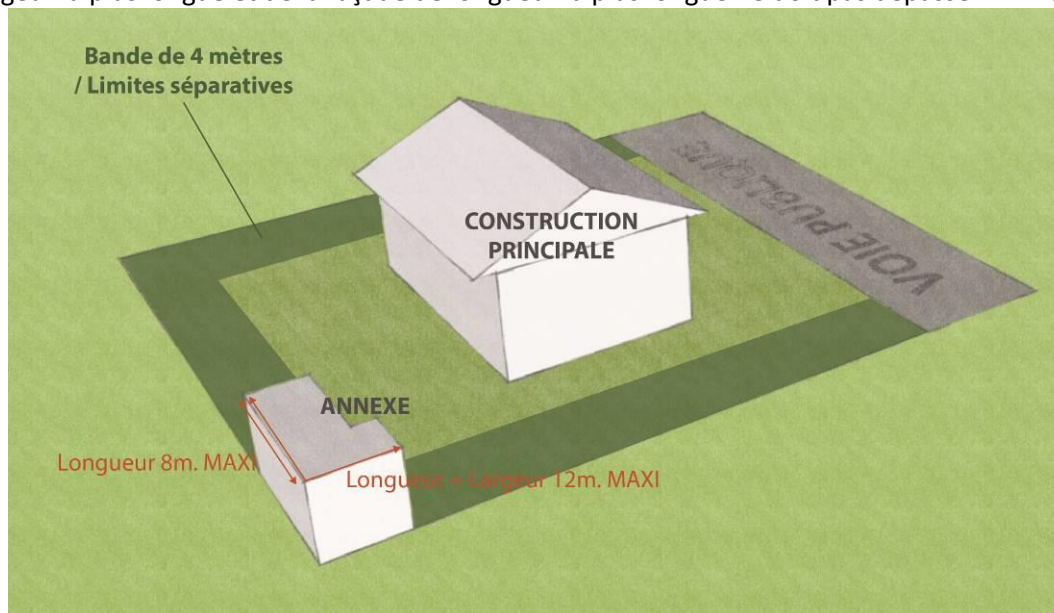
- Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
 - . ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen),



- . ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.

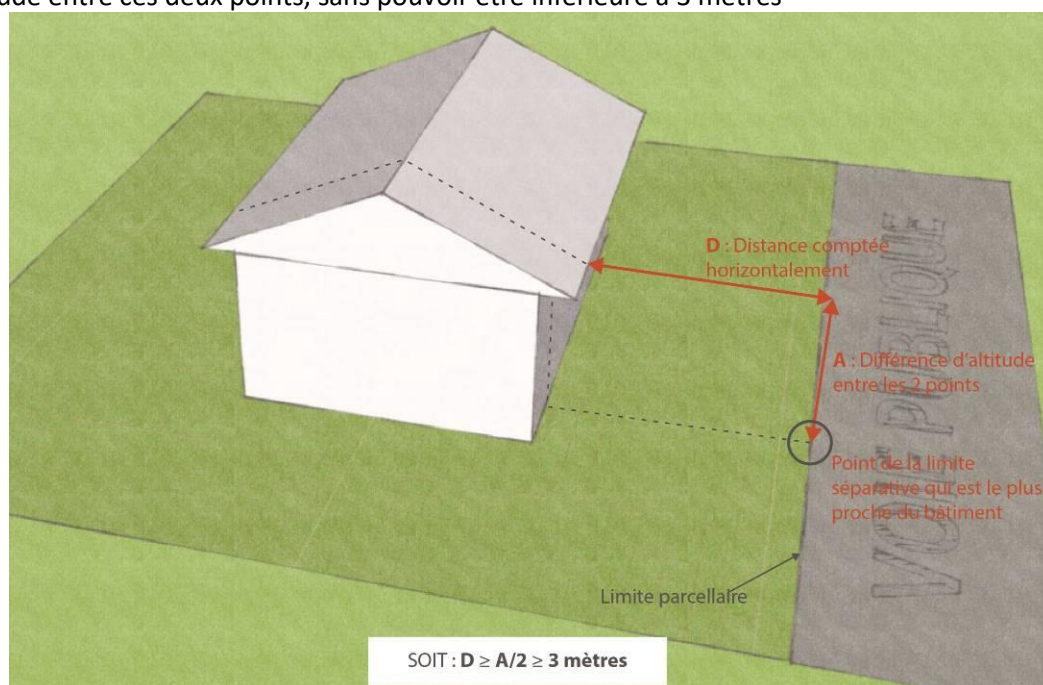


Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

- Soit en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres



Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite séparative.

Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

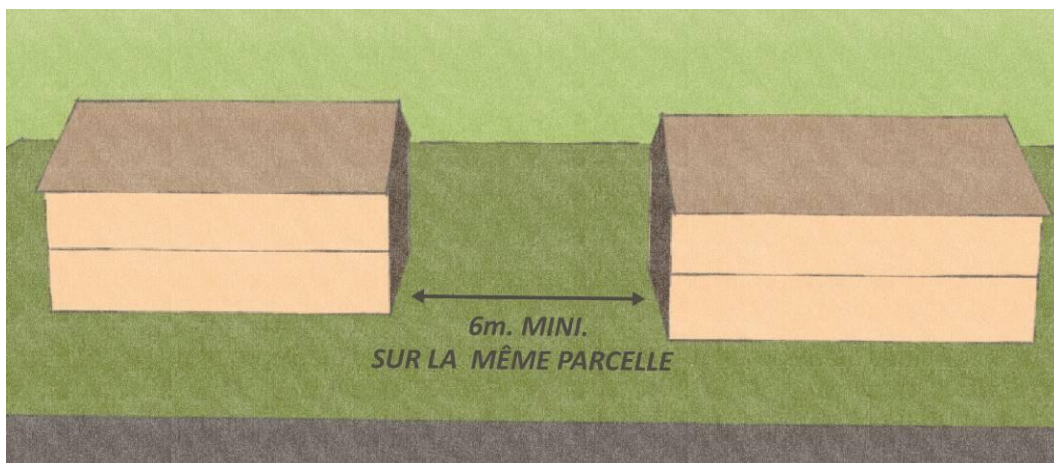
Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

Les constructions existantes :

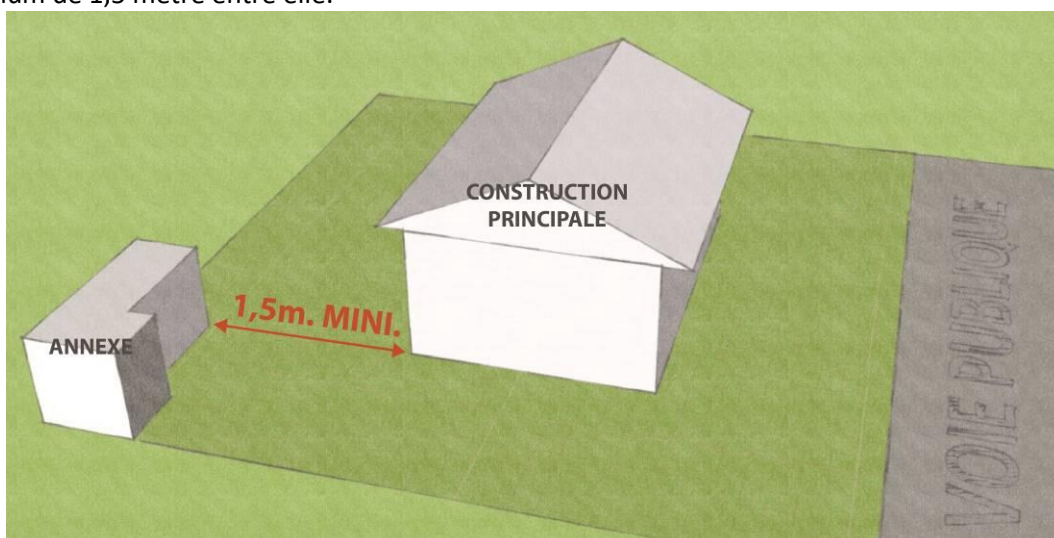
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

UC et UCp.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines), doivent respecter un recul de minimum 6 mètres entre elles.



Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.



La distance est calculée au nu des façades.

UC et UCp.II.2.Volumétrie

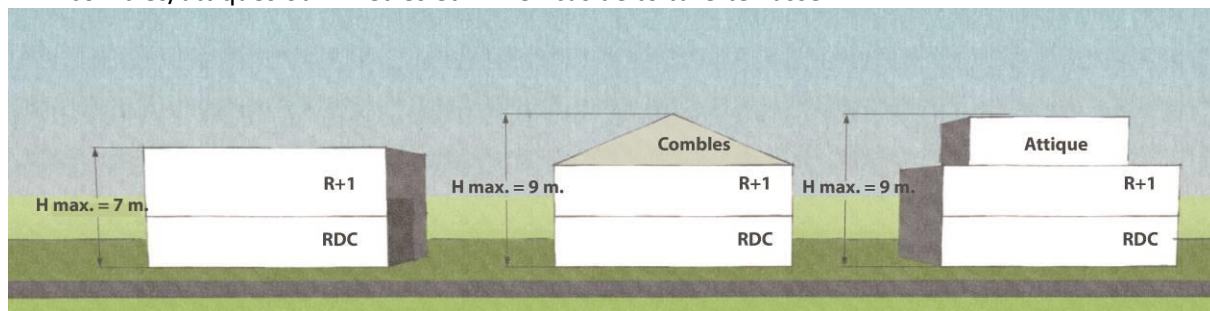
UC et UCp.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

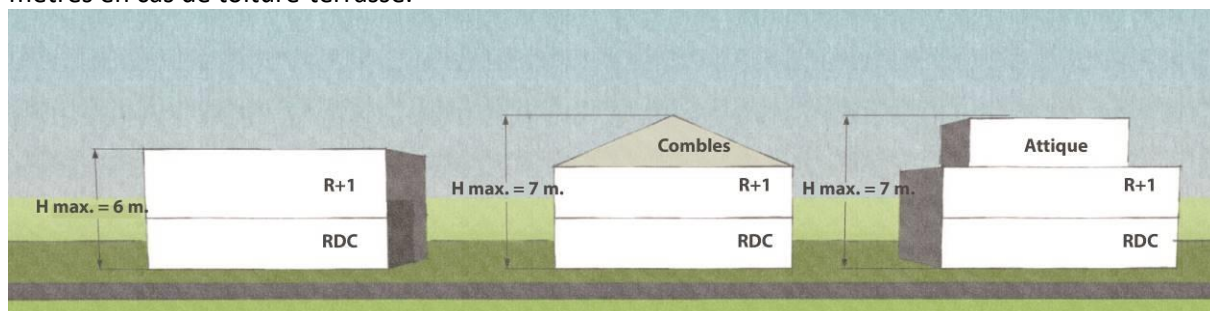
UC et UCp.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

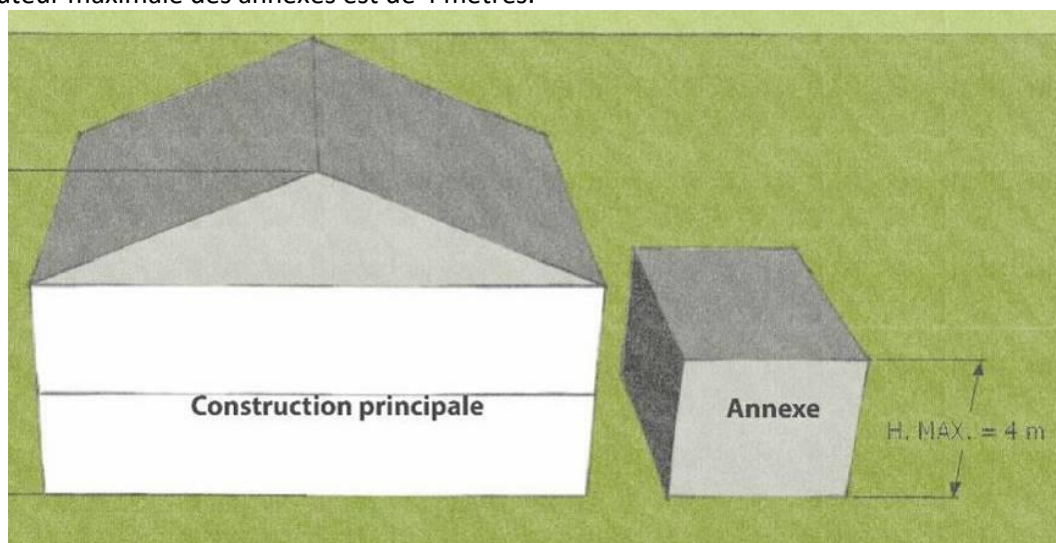
En zone UC : La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 9 mètres et R+1+combles/attiques ou 7 mètres et R+1 en cas de toiture-terrasse.



En zone UCp : La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 7 mètres ou 6 mètres en cas de toiture-terrasse.



La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

Les constructions existantes :

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

UC et UCp.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de

- UC : 0,3
- UCp : 0,25

UC et UCp.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Les étages en attiques doivent représenter une proportion comprise de 40% à 50% de la projection au sol de la surface totale de l'étage inférieur et présenter un retrait sur au moins deux des façades de la construction.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

La longueur des constructions d'un seul tenant ne peut excéder 30 mètres.

UC et UCp.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

Pour rappel, tout projet de modification d'un élément « patrimonial » (identifié ou non au titre du L151-19) doit être réalisé en compatibilité avec l'OAP thématique « patrimoine ».

UC et UCp.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements. Concernant les déblais/affouillements du terrain situé en-dessous des constructions édifiées, la limite est fixée à 2 m.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

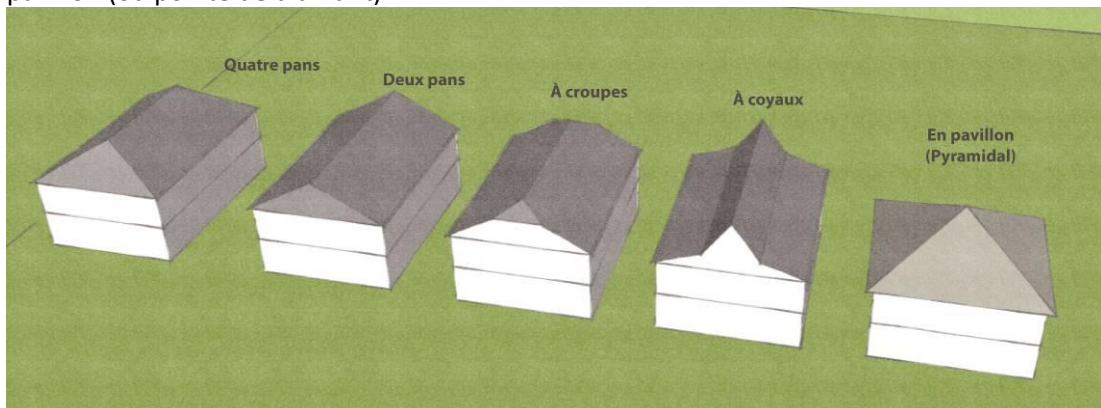
UC et UCp.II.3.b. Aspect des toitures

Les nouvelles constructions

Constructions principales et annexes

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile dont la couleur doit faire partie du nuancier présent en annexe du règlement. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.
Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

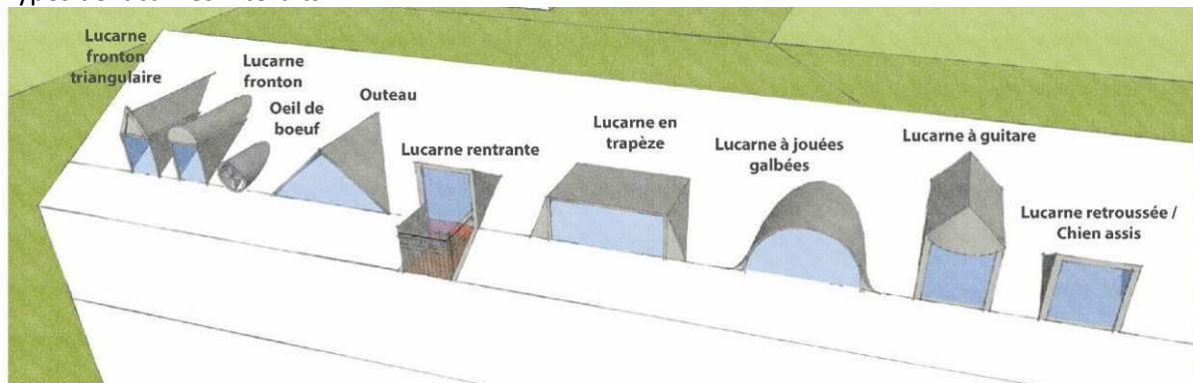
Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 20 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 1 m. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Types de lucarnes interdits :



Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

UC et UCp. II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les nouvelles constructions

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

UC et UCp.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

UC et UCp.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

UC et UCp.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UC et UCp.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Les espaces libres perméables doivent représenter

- En zone UC : 25 % du tènement de l'opération, dont 15 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.
- En zone UCp : 50 % du tènement de l'opération, dont 35 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

Les tènements de moins de 400 m² ne sont pas concernés par cette obligation.

Les opérations de 15 logements et plus devront prévoir un espace commun (placette, aire de jeux, ...) d'un seul tenant d'au moins 100 m².

UC et UCp.II.4.b. Aménagement extérieur

Pour les opérations d'au moins quatre logements, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

UC et UCp.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la

visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autres des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD 1206, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

UC et UCp.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

UC et UCp.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

UC et UCp.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

30 % de places de stationnements perméables sont exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations de logements.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UC et UCp
Habitation	Logement	<p>2 places minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher à partir de 100 m² de surface de plancher par logement</p> <p>Pour les opérations de 4 logements et plus des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé</p> <p>Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 %</p>

		minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction
	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de plancher dédiée à l'espace clientèle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par unité d'hébergement
	Cinéma	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

UC et UCp. II.5.b. Stationnements des deux roues

Stationnement vélo

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 20 m² de SP.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 3 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour le stationnement des cycles, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UC et UCp.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

UC et UCp.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

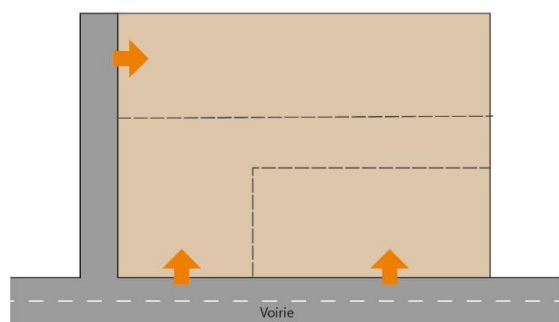
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

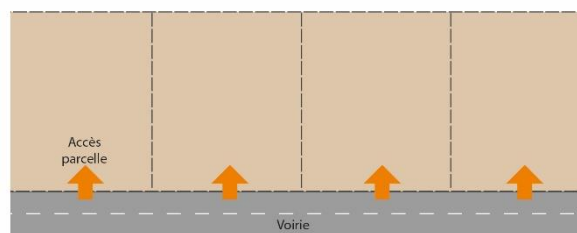
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

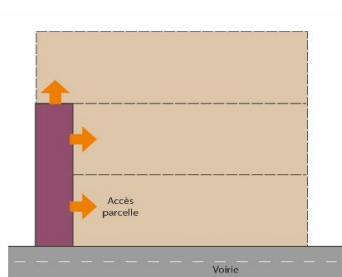


Type d'aménagement interdit

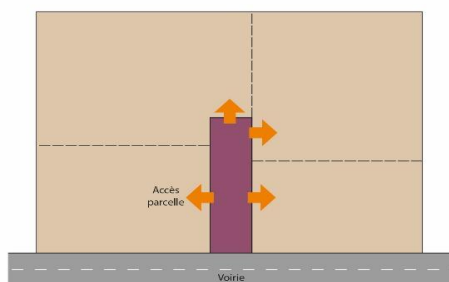


Type d'aménagement interdit

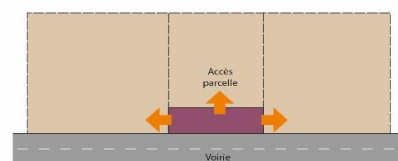
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

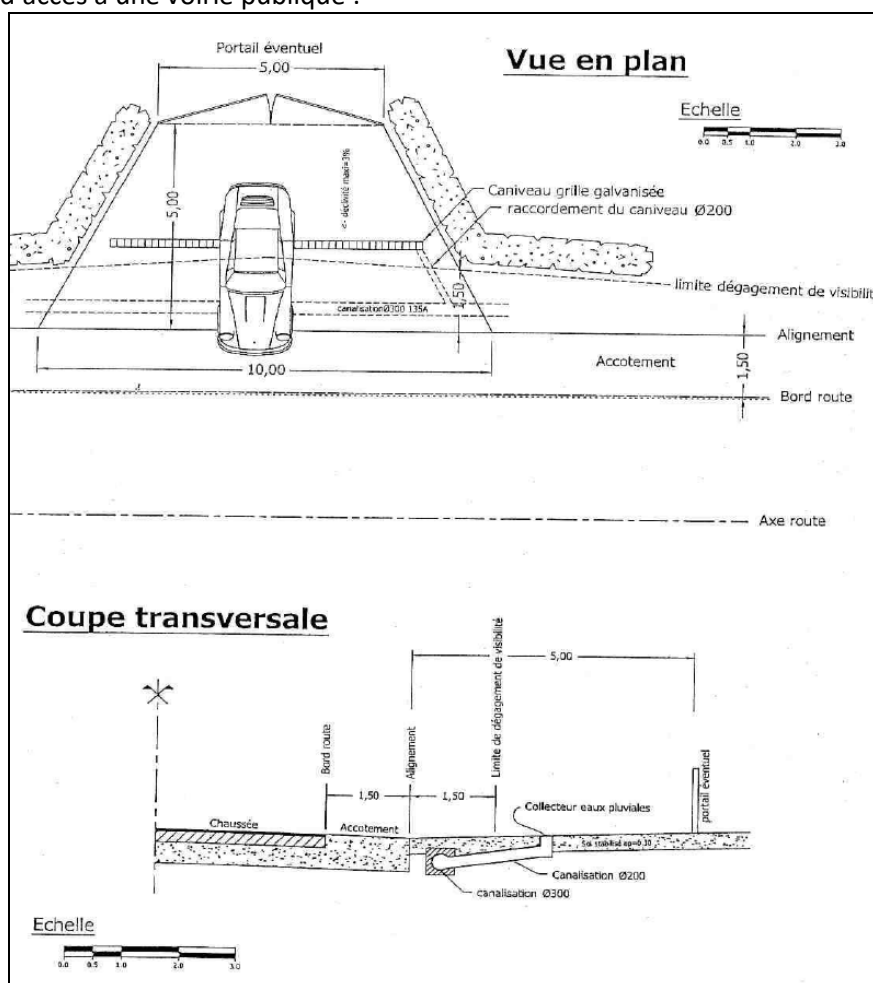
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

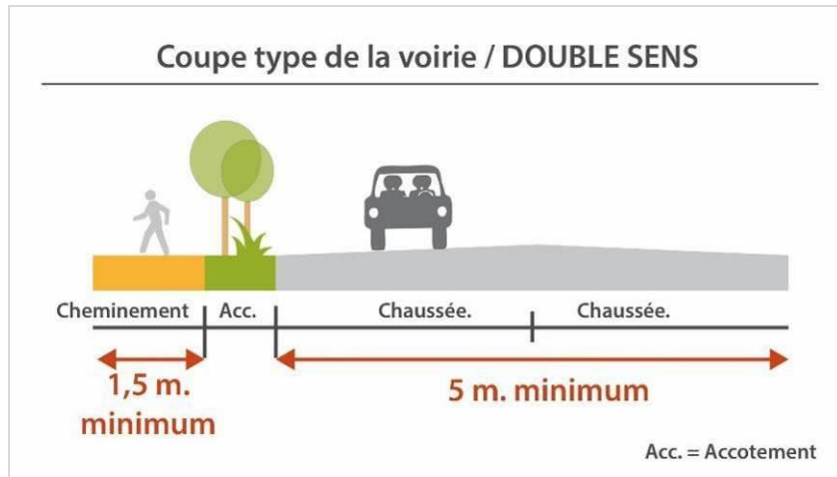
Schéma type d'accès à une voirie publique :



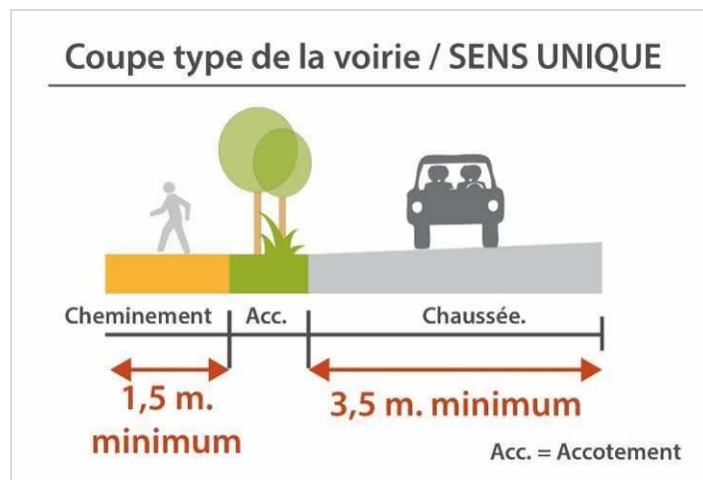
UC et UCp.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

UC et UCp.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

UC et UCp.III.2. Réseaux

UC et UCp.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

UC et UCp.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

UC et UCp.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

UC et UCp.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

UC et UCp.III.2.e. Déchets




En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 6 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UD et UDL













Pour rappel, la zone UDL sur le territoire de la commune d'Yvoire est concernée par un SPR (Site Patrimonial Remarquable) valant SUP (Servitude d'Utilité Publique) annexée au PLUi.

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION





UD et UDL.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

UD et UDL.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	UD	UDL
Habitation	Logement	 Tout projet de construction comprenant, en un seul bâtiment, quatre logements ou plus doit prévoir au moins une cave ou un cellier par logement, d'une surface minimale de 3m ² . Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.	
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une		

	clientèle	Elles sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher.	Elles sont autorisées dès lors qu'elles exigent la proximité immédiate de l'eau et d'une bonne insertion dans le paysage lacustre
	Hébergement hôtelier et touristique	✗	✗
	Cinéma	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	?
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	?	?
		Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.	Ils sont autorisées dès lors qu'ils exigent la proximité immédiate de l'eau et d'une bonne insertion dans le paysage lacustre
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗
	Équipements sportifs	✓	✗
	Autres équipements recevant du public	✓	?
			Ils sont autorisées dès lors qu'ils exigent la proximité immédiate de l'eau et d'une bonne insertion dans le paysage lacustre
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗
	Entrepôt	?	✗
		Ils sont autorisés dès lors qu'ils	

		sont liés et accessoires à une activité autorisée dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.	
	Bureau		
		Ils sont autorisés dans la limite de 300 m ² de surface de plancher.	
	Centre de congrès et d'exposition		

UD et UDL.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :**En zone UD :**

En outre, pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- les annexes limitées à 40 m²,

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

En zone UDL :

Les constructions existantes peuvent bénéficier :

- de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
- de l'extension dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- de la réalisation d'annexes dans la limite de deux par unité foncière et de 60 m² d'emprise au sol au total,
- de la réalisation de piscine, dans la limite de une par unité foncière,
- en cas de démolition, elles peuvent être reconstruites dans le respect du gabarit de la construction initiale.

Les annexes et extensions respectant les règles édictées ci-dessus, devront s'implanter du côté opposé au Lac, sauf impossibilité technique avérée.

- La réhabilitation des annexes existantes est autorisée, sans modification de volume
- du changement de destination, à condition que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone UD, en respectant les conditions définies dans la zone UD

UD et UDL.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	UD	UDL
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone		
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés		
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage		
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables		
Les parcs d'attraction		
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.		
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement		
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.	
Les ICPE soumise à autorisation		

UD et UDL.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle :**UD et UDL.I.2.a. Mixité sociale dans l'habitat**

Non concernée

UD et UDL.I.2.b. Mixité fonctionnelle

Non concernée

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD et UDL.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

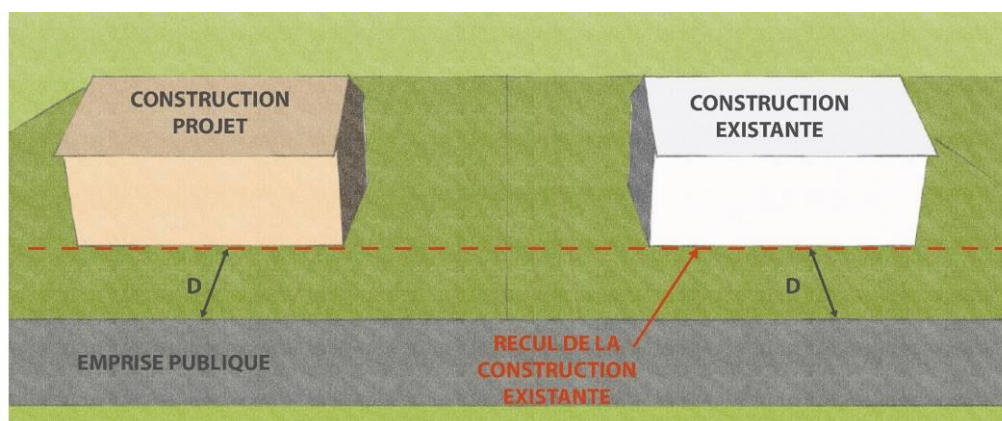
UD et UDL.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

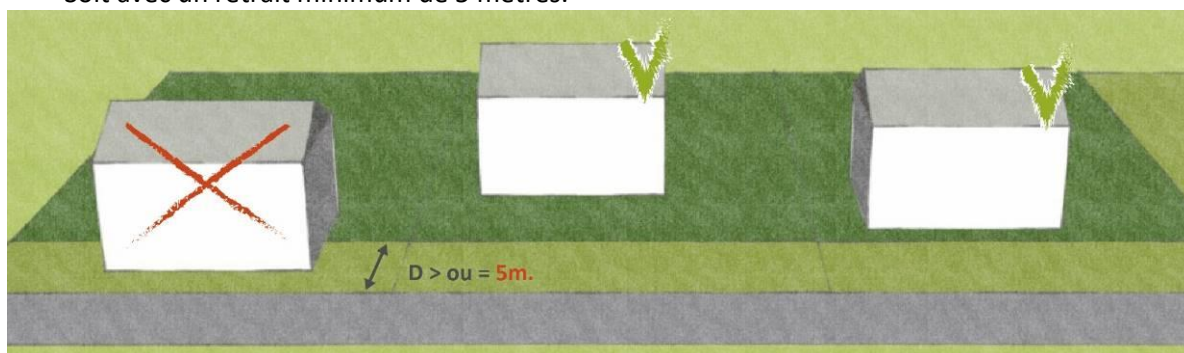
Les nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter :

- Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions de gabarit comparable avec la future construction, la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes,



- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres.



Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite du domaine public.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

Les constructions existantes :

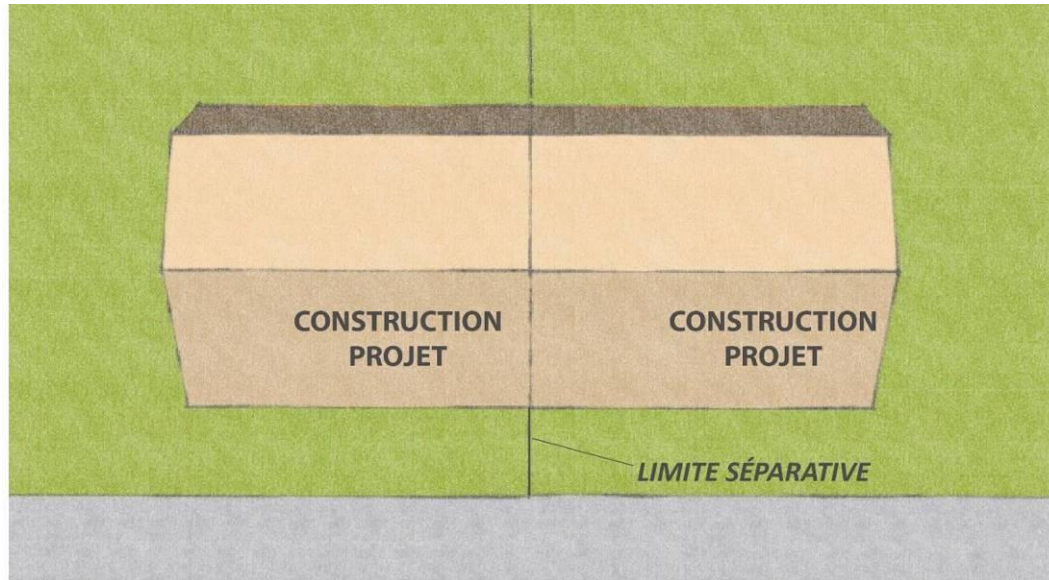
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

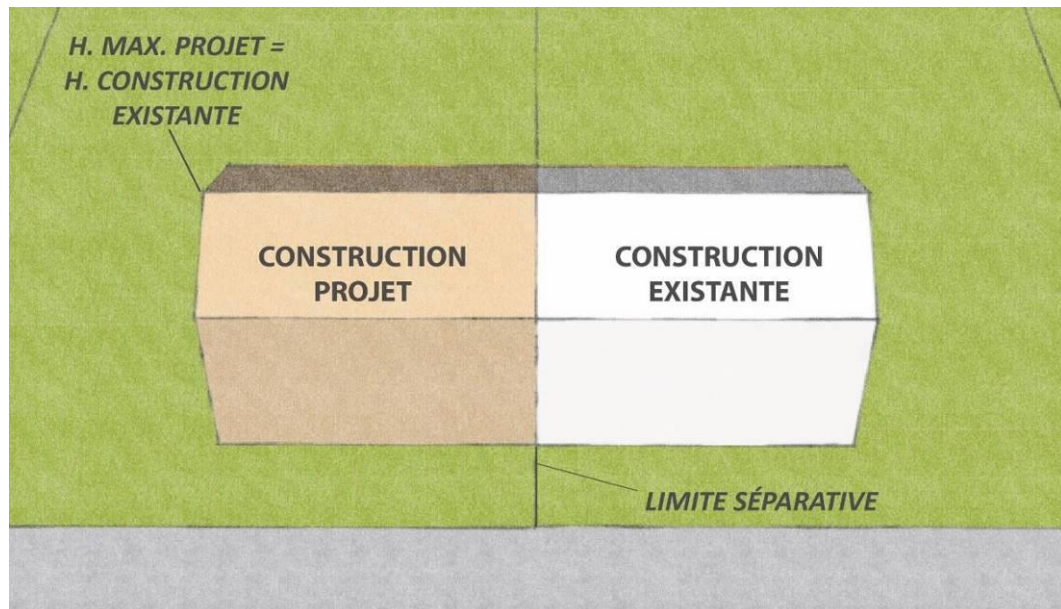
UD et UDL.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparativesLes nouvelles constructions

Elles doivent s'implanter :

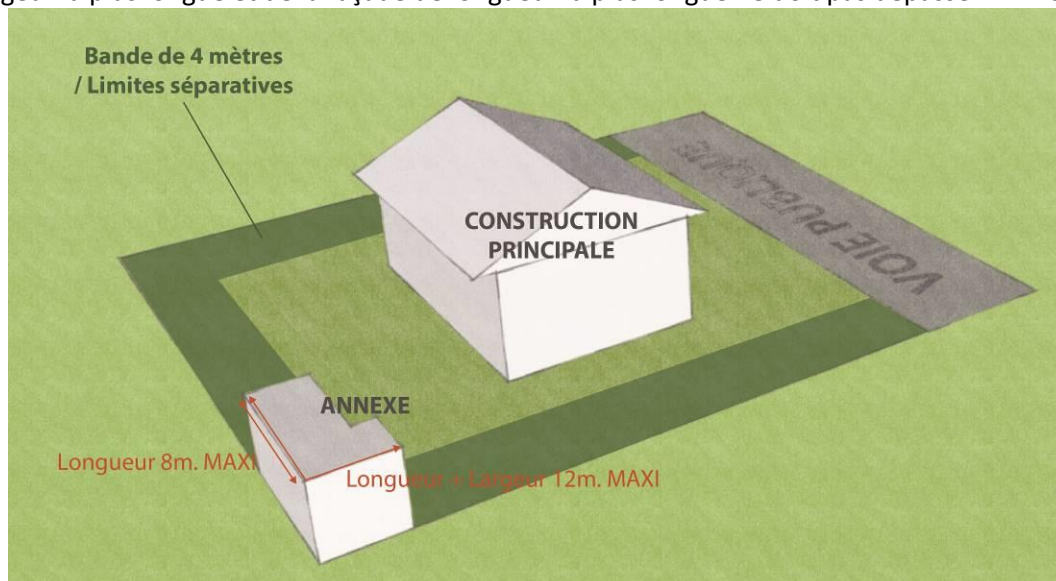
- Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
 - . ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen),



- . ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.

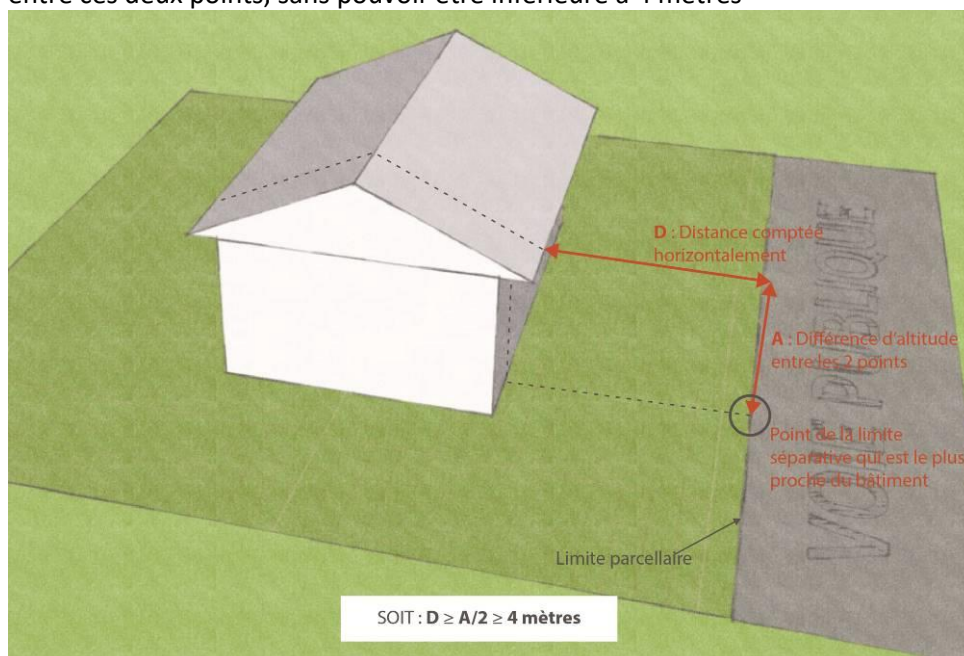


Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

- Soit en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres



Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite séparative.

Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

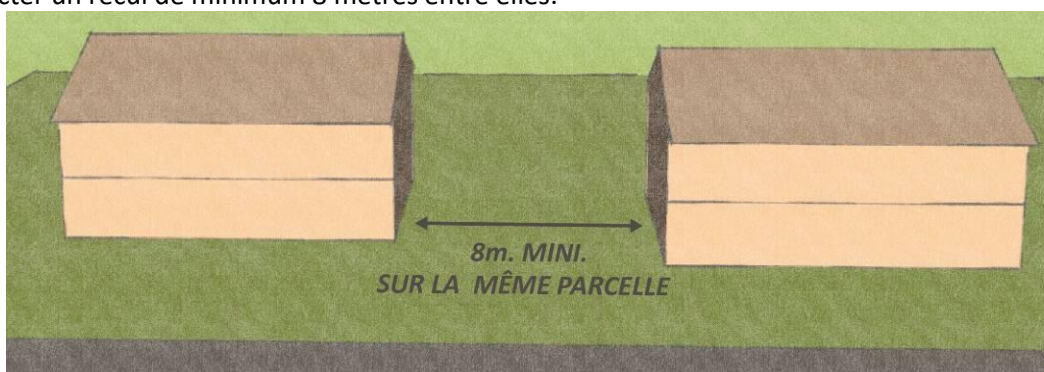
Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

Les constructions existantes :

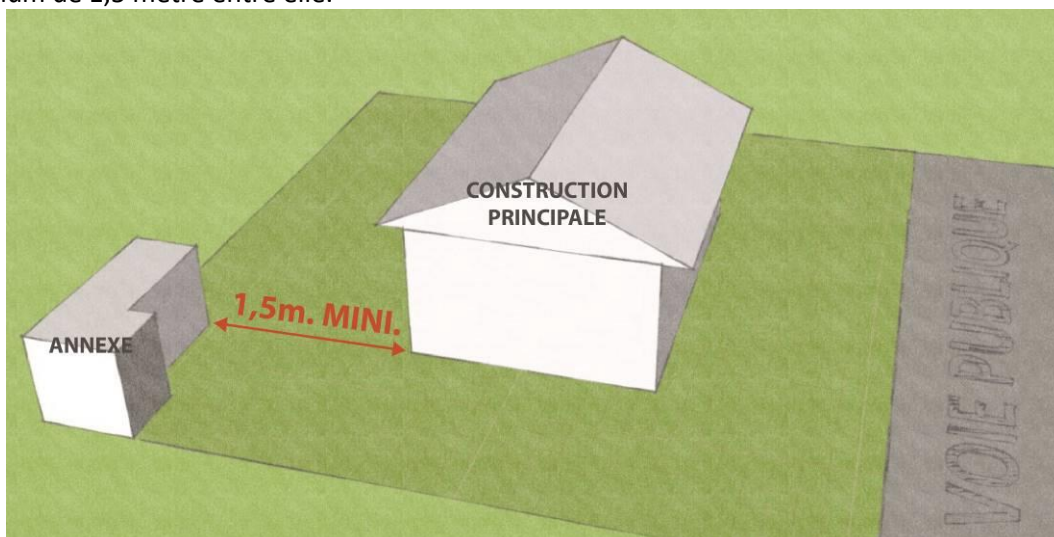
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

UD et UDL.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines), doivent respecter un recul de minimum 8 mètres entre elles.



Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.



La distance est calculée au nu des façades.

UD.II.2.Volumétrie

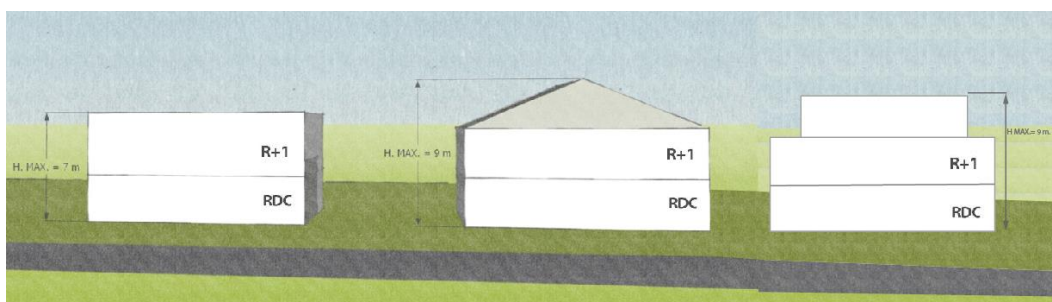
UD et UDL.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

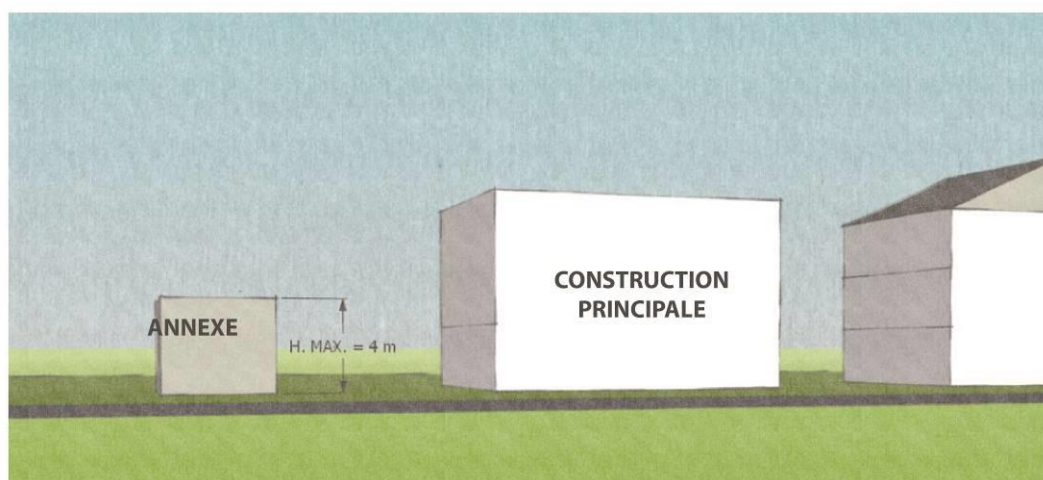
UD et UDL.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 9 mètres et R+1+combles/attiques ou 7 mètres et R+1 en cas de toiture-terrasse.



La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

Les constructions existantes :

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

UD et UDL.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES est évolutif en fonction de la taille du terrain d'assiette de l'opération¹.

En cas d'opération de division postérieure à l'entrée en vigueur du PLUi du Bas Chablais (Permis de Construire Valant Division, Permis d'Aménager, Division Parcellaire) le calcul se fait sur la base de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et non sur le lot issu de la division.

Le CES est le suivant :

- Si la surface du tènement concerné par l'opération est inférieure ou égale à 400 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $S \times 0,20$
- Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre 401 m² et 800 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $80 + (\text{surface du tènement} - 400) \times 0,15$
- Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre 801 m² et 1500 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $140 + (\text{surface du tènement} - 800) \times 0,10$
- Si la surface du tènement concerné par l'opération est supérieure ou égale à 1501 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $210 + (\text{surface du tènement} - 1500) \times 0,05$

UD et UDL.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Les étages en attiques doivent représenter une proportion d'au maximum 50 % de la projection au sol de la surface totale de l'étage inférieur et présenter un retrait sur tous les côtés des façades de la construction.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

La longueur des constructions d'un seul tenant ne peut excéder 30 mètres.

¹ Exemple d'application pour un tènement d'une surface de 2000 m² : il s'agit d'appliquer la formule présentée au quatrième tiret, puisque la surface du tènement concerné par l'opération est supérieure ou égale à 1501 m², l'emprise au sol maximale sera alors de 235 m² $((210 + (2000 - 1500) \times 0,05))$

UD et UDL.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

Pour rappel, tout projet de modification d'un élément « patrimonial » (identifié ou non au titre du L151-19) doit être réalisé en compatibilité avec l'OAP thématique « patrimoine ».

UD et UDL.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements. Concernant les déblais/affouillements du terrain situé en-dessous des constructions édifiées, la limite est fixée à 2 m.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

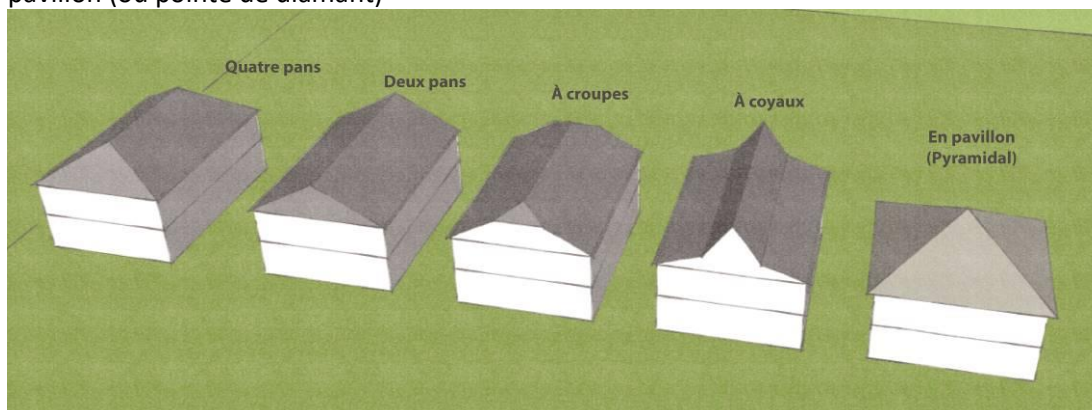
UD et UDL.II.3.b. Aspect des toitures

Les nouvelles constructions

Constructions principales et annexes

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile dont la couleur doit faire partie du nuancier présent en annexe du règlement. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.
Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

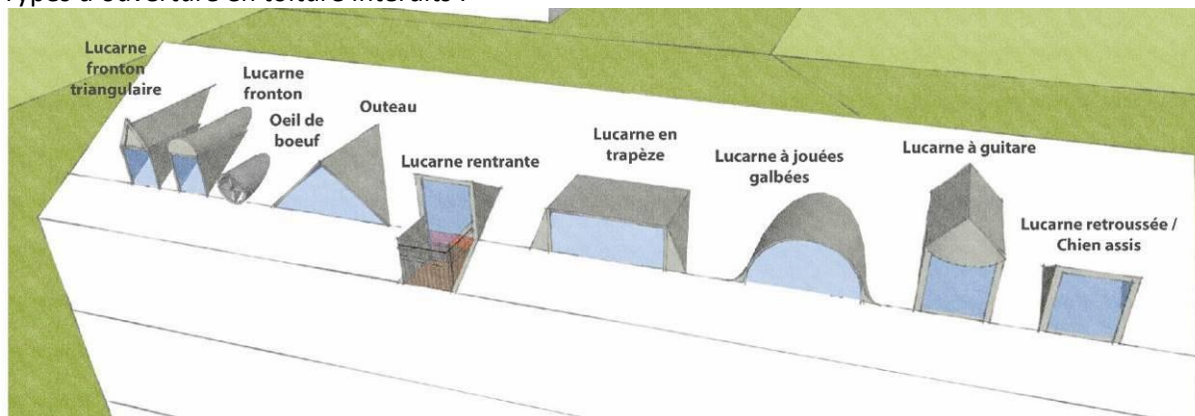
Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 20 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 1 m. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Types d'ouverture en toiture interdits :



Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

UD et UDL.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les nouvelles constructions**Les teintes :**

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

UD et UDL.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

UD et UDL.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

UD et UDL.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UD et UDL.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Les espaces libres perméables doivent représenter 40 % du tènement de l'opération, dont 25 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

Les tènements de moins de 400 m² ne sont pas concernés par cette obligation.

Les opérations de 15 logements et plus devront prévoir un espace commun (placette, aire de jeux, ...) d'un seul tenant d'au moins 100 m².

UD et UDL.II.4.b. Aménagement extérieur

Pour les opérations d'au moins quatre logements, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

UD et UDL.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la

visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autres des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD1206, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

UD et UDL.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

UD et UDL.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

UD et UDL.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

30 % de places de stationnements perméables sont exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations de logements.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UD et UDL
Habitation	Logement	<p>2 places minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher à partir de 100 m² de surface de plancher par logement avec pour exigence maximale 4 places au total</p> <p>Pour les opérations de 4 logements et plus des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé</p>

		Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction
	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

UD et UDL.II.5.b. Stationnements des deux roues

Stationnement vélo

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 20 m² de SP.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 3 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour le stationnement des cycles, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UD et UDL.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

UD et UDL.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

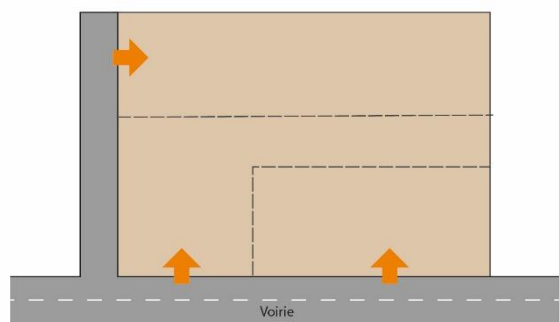
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

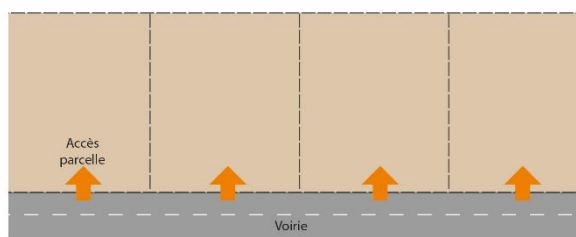
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

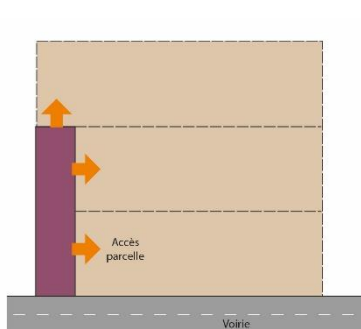


Type d'aménagement interdit

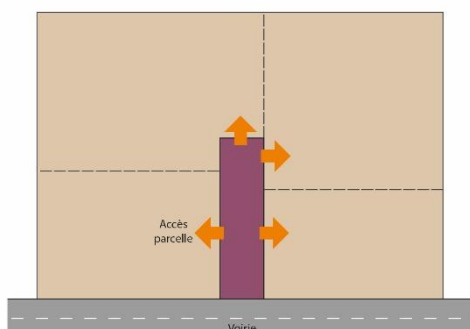


Type d'aménagement interdit

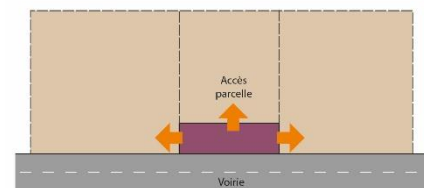
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

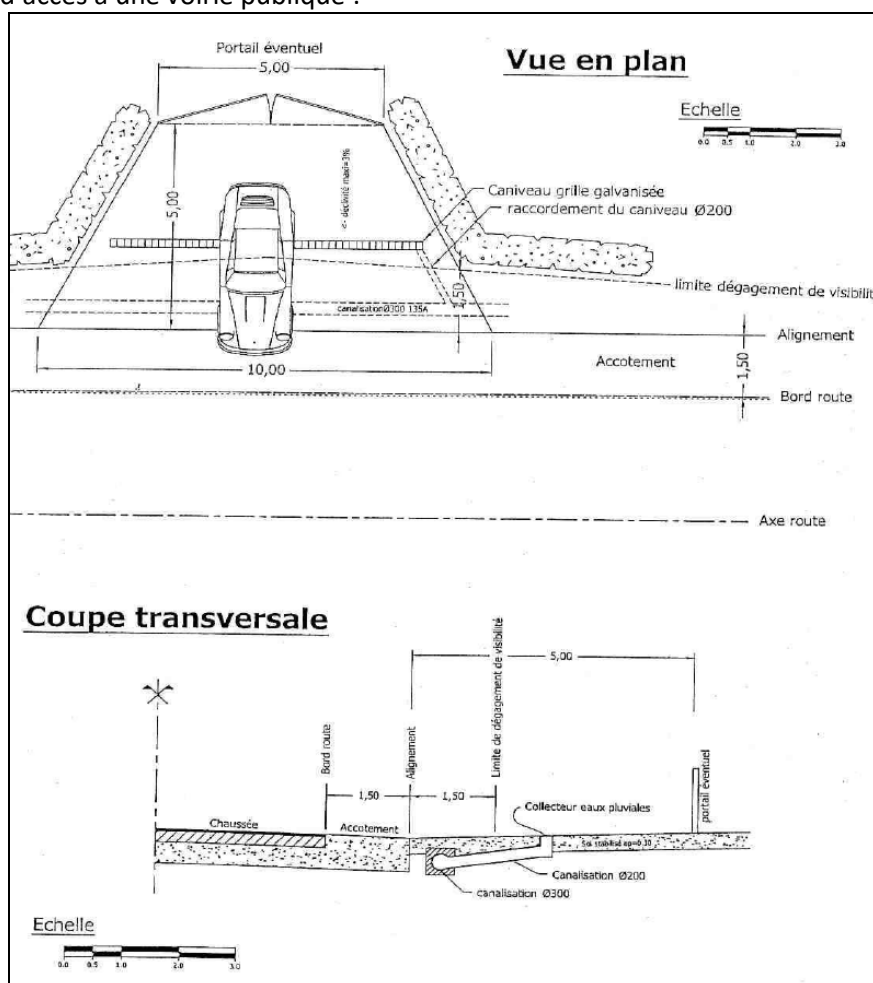
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

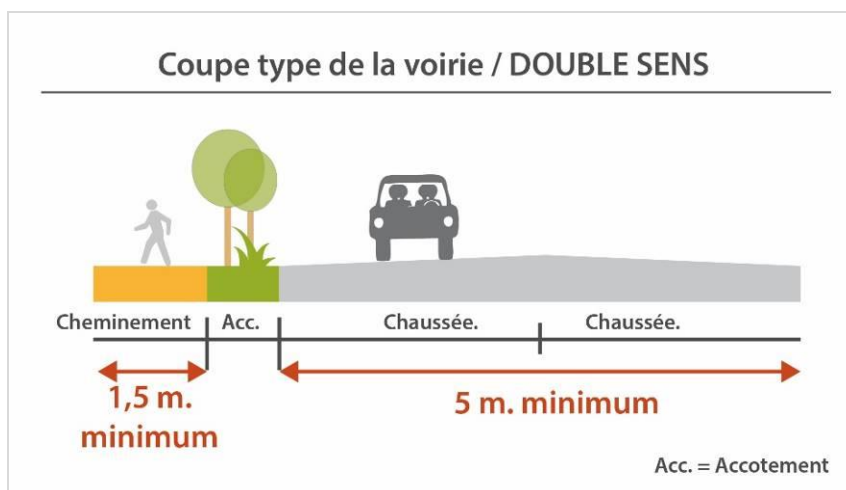
Schéma type d'accès à une voirie publique :



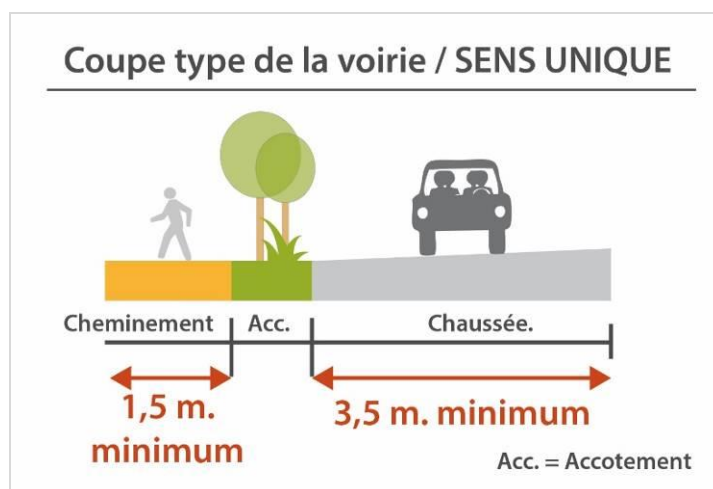
UD et UDL.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

UD et UDL.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

UD et UDL.III.2. Réseaux

UD et UDL.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

UD et UDL.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

UD et UDL.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

UD et UDL.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.




UD et UDL.III.2.e. Déchets

En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.








TITRE 7 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UH














CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

UH.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

UH.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	UH
Habitation	Logement	 Tout projet de construction comprenant, en un seul bâtiment, quatre logements ou plus doit prévoir au moins une cave ou un cellier par logement, d'une surface minimale de 3m ² . Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	 Elles sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique	

	Cinéma	
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	 Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	 Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont liés et accessoires à une activité autorisée dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Bureau	 Ils sont autorisés dans la limite de 300 m ² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	









UH.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

En outre, pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- les annexes limitées à 40 m²,

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

UH.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	UH
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumises à autorisation	

UH.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle :**UH.I.2.a. Mixité sociale dans l'habitat**

Au sein des secteurs identifiés graphiquement au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, il est imposé que :

- toute opération d'habitat d'au moins 10 logements et/ou de 700 m² de surface de plancher créée doit affecter à minima 30 % de sa surface de plancher à du logement locatif social.

UH.I.2.b. Mixité fonctionnelle

Non concernée

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

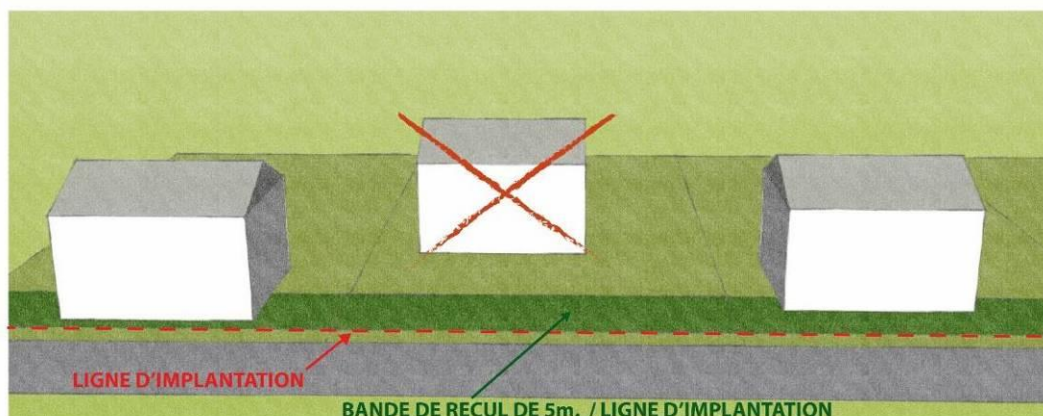
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

UH.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

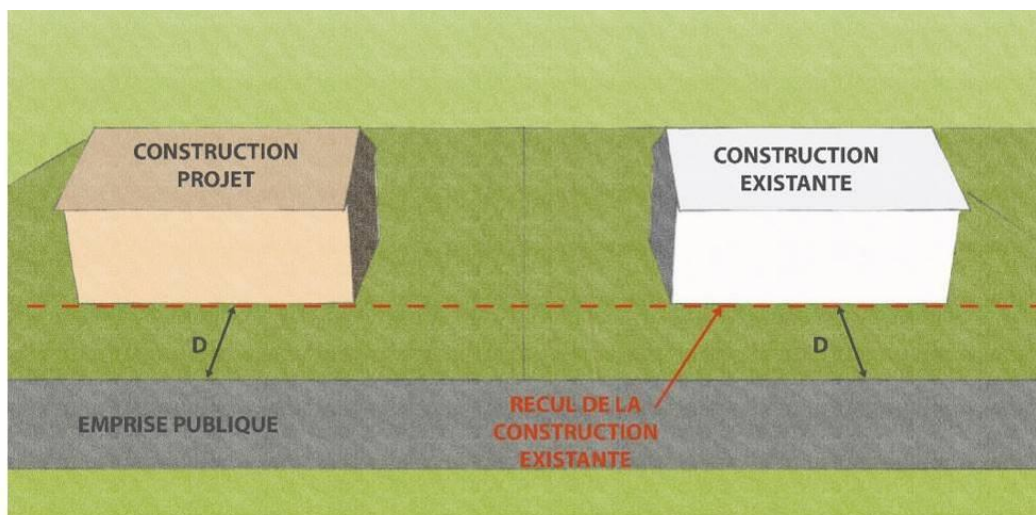
Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les nouvelles constructions :

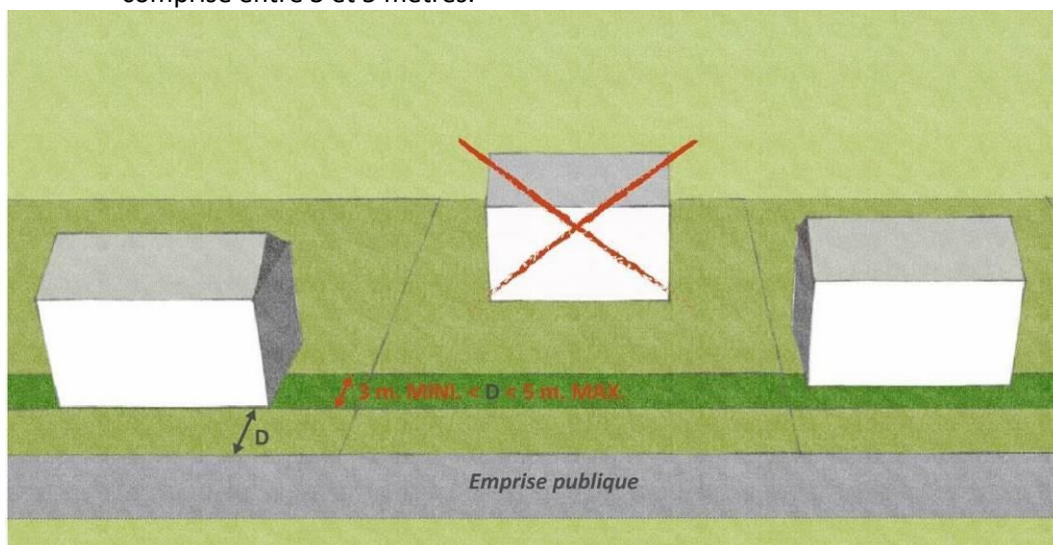
- Si une ligne d'implantation est inscrite au règlement graphique au titre de l'article L151-18 du code de l'urbanisme, les constructions doivent respecter une implantation avec la façade aval au moins située dans une bande de recul comprise entre 0 et 5 m par rapport à la ligne d'implantation



- Si la construction n'est pas concernée par une ligne d'implantation au titre de l'article L151-18 du code de l'urbanisme, les constructions doivent s'implanter :
 - Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions de gabarit comparable avec la future construction, la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes,



- Soit avec une implantation de la façade aval au moins située dans une bande de recul comprise entre 3 et 5 mètres.



Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite du domaine public.

Lorsqu'une construction principale existe déjà et participe du front de rue, et qu'il s'agit d'en édifier une nouvelle sur le même tènement, cette dernière pourra s'implanter en retrait des voies et emprises publiques et n'a donc pas à tenir compte des règles édictées ci-dessus.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

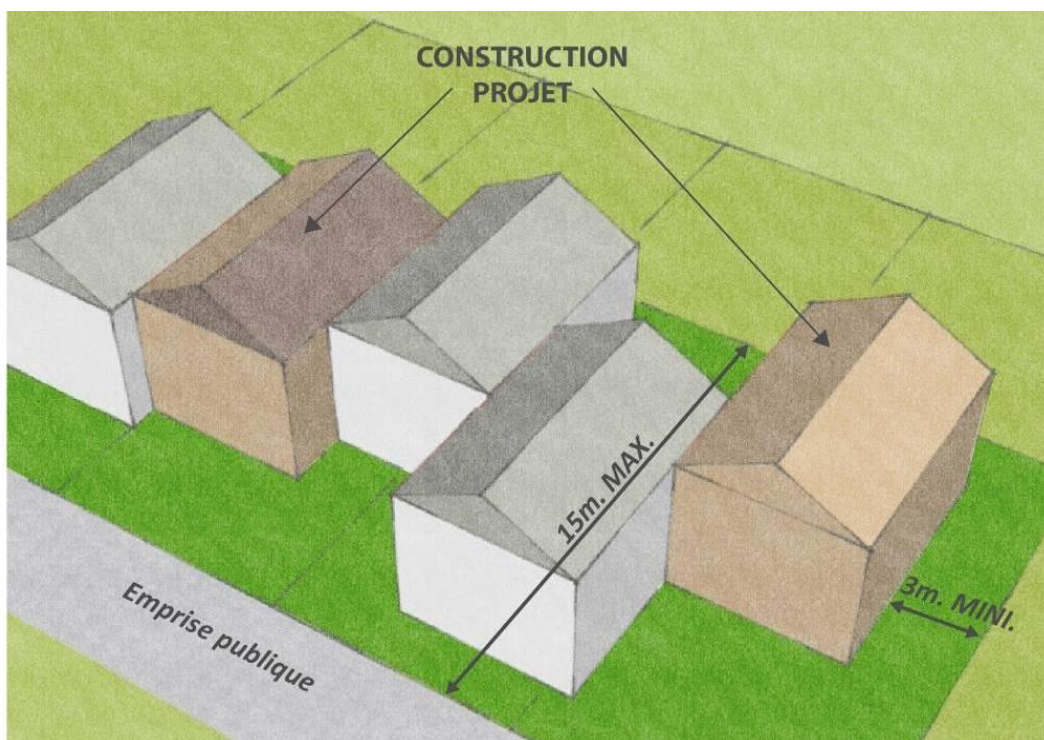
Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

UH.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparativesLes nouvelles constructions

Elles doivent s'implanter :

Si un ordre continu existe :

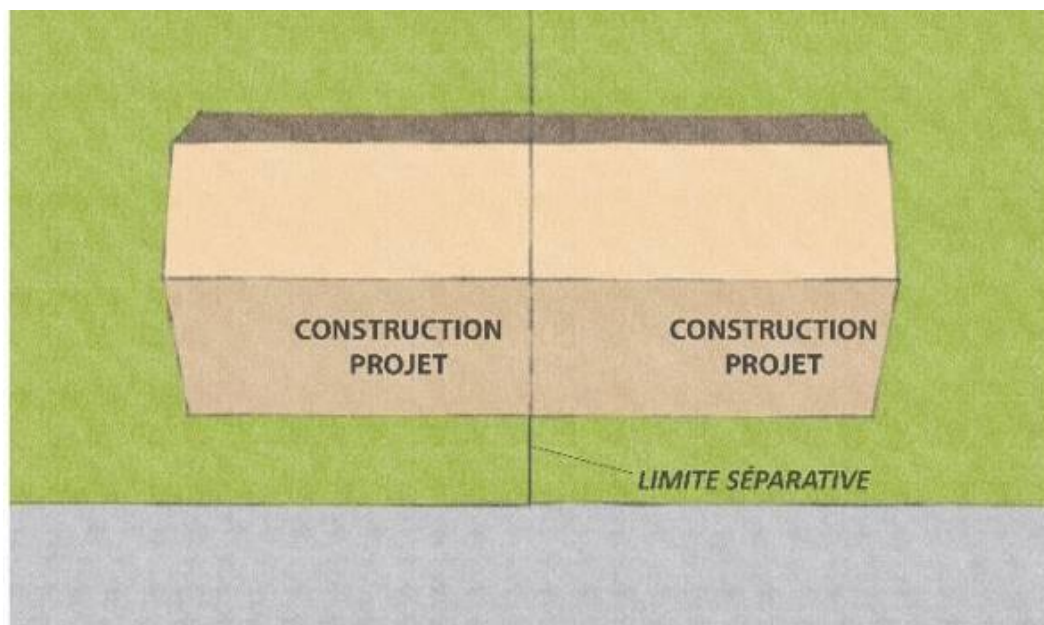
- Sur au moins une des limites aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 mètres par rapport au domaine public, lorsqu'il s'agit de remplir une « dent creuse » sur un front bâti existant en ordre continu ou la poursuite d'un front bâti en ordre continu existant.



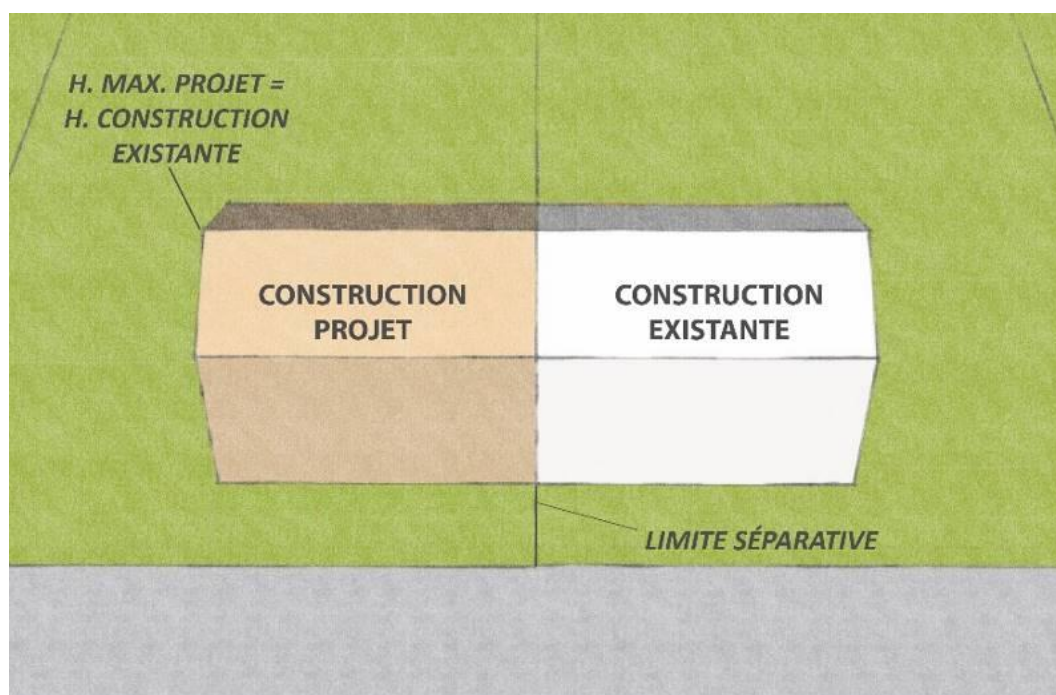
Dans le cas où la construction nouvelle se réalise sur une seule des limites aboutissant aux voies, pour la partie latérale de la construction non accolée, la distance à respecter est une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

S'il n'existe pas d'ordre continu :

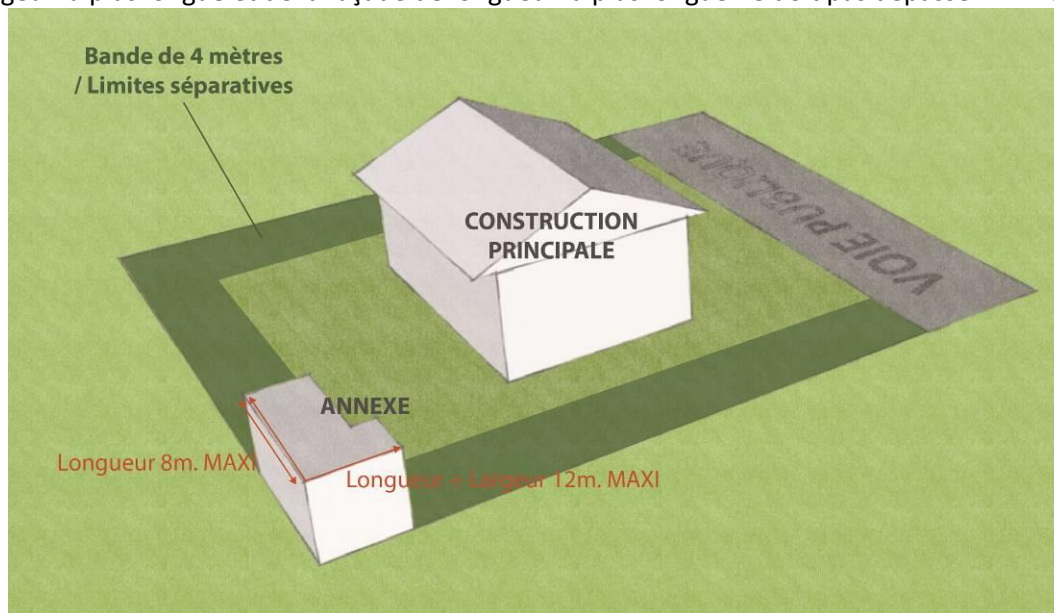
- Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
 - . ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen),



- . ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.

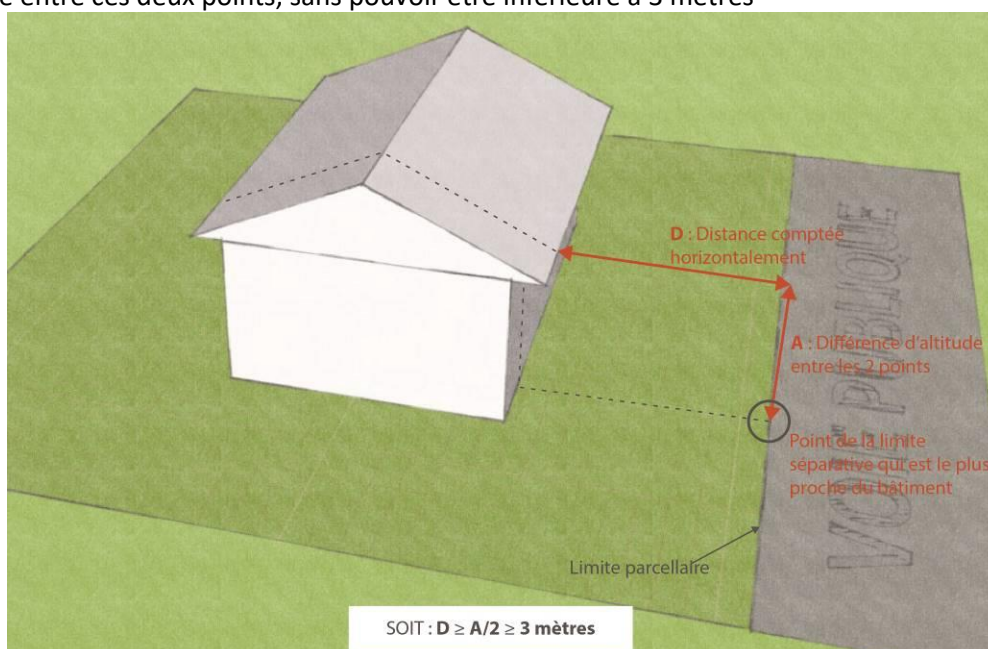


Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

- Soit en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres



Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite séparative.

Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

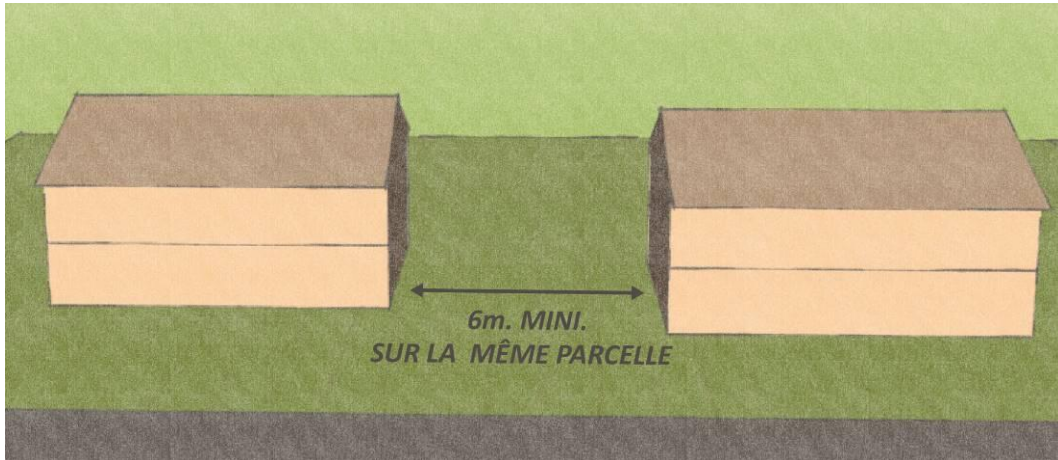
Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

Les constructions existantes :

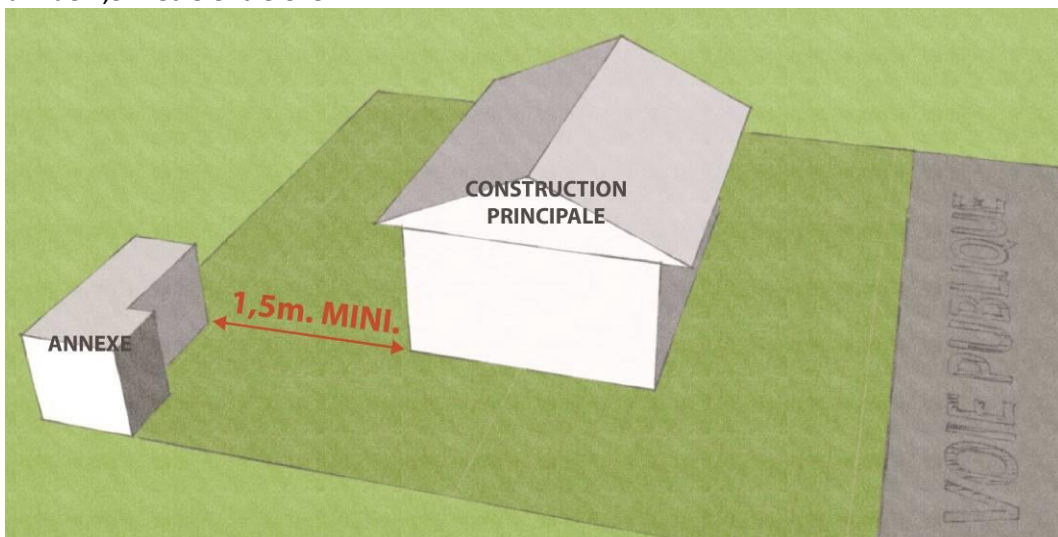
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

UH.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines), doivent respecter un recul de minimum 6 mètres entre elles.



Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.



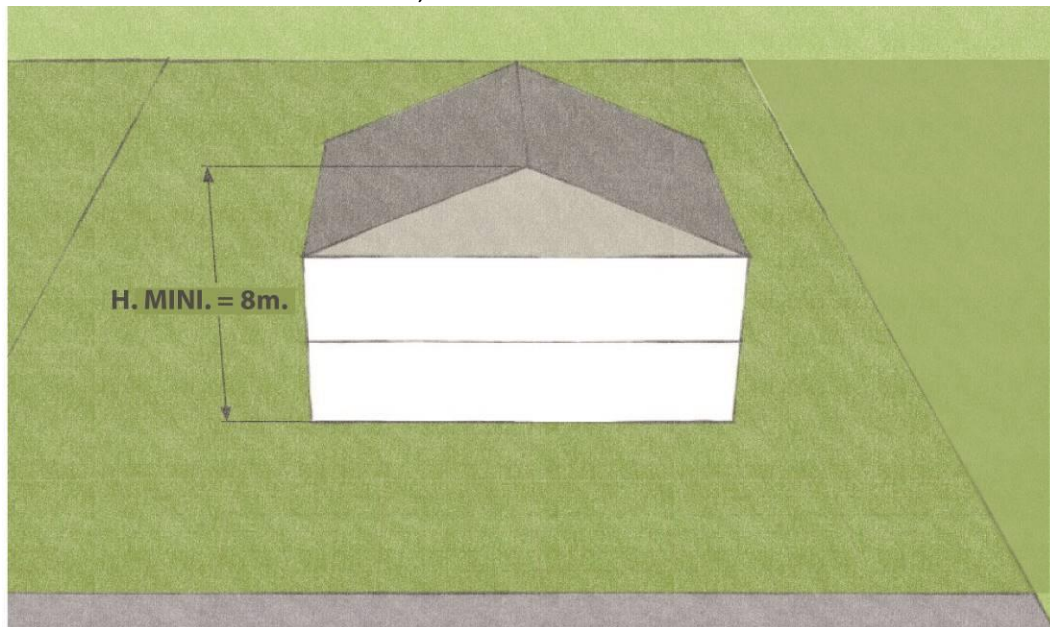
La distance est calculée au nu des façades.

UH.II.2.Volumétrie

UH.II.2.a. Hauteur minimale

Les nouvelles constructions :

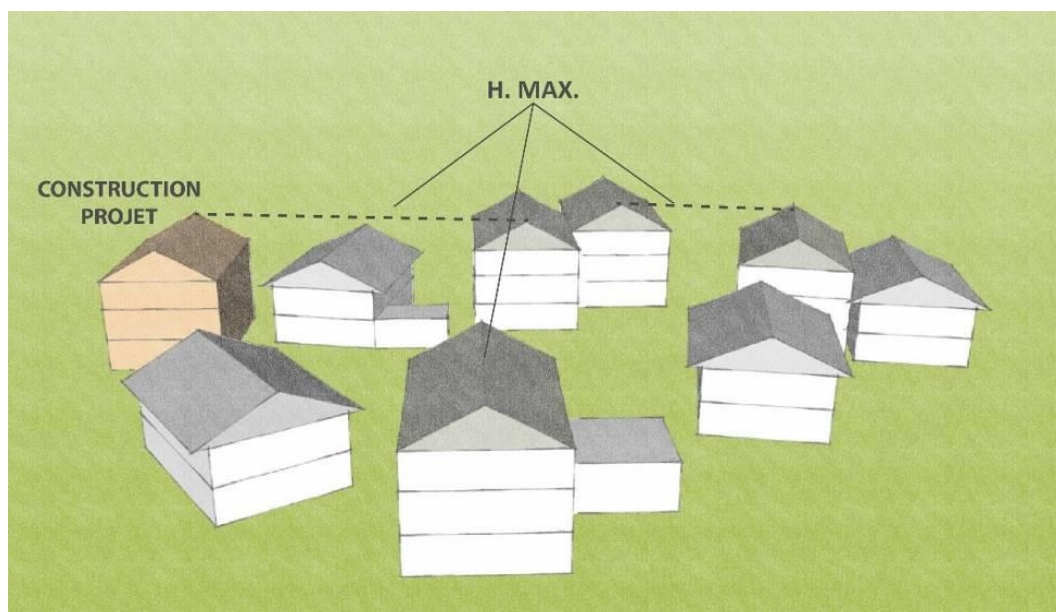
La hauteur minimale est de R+1+combles, soit 8 mètres.



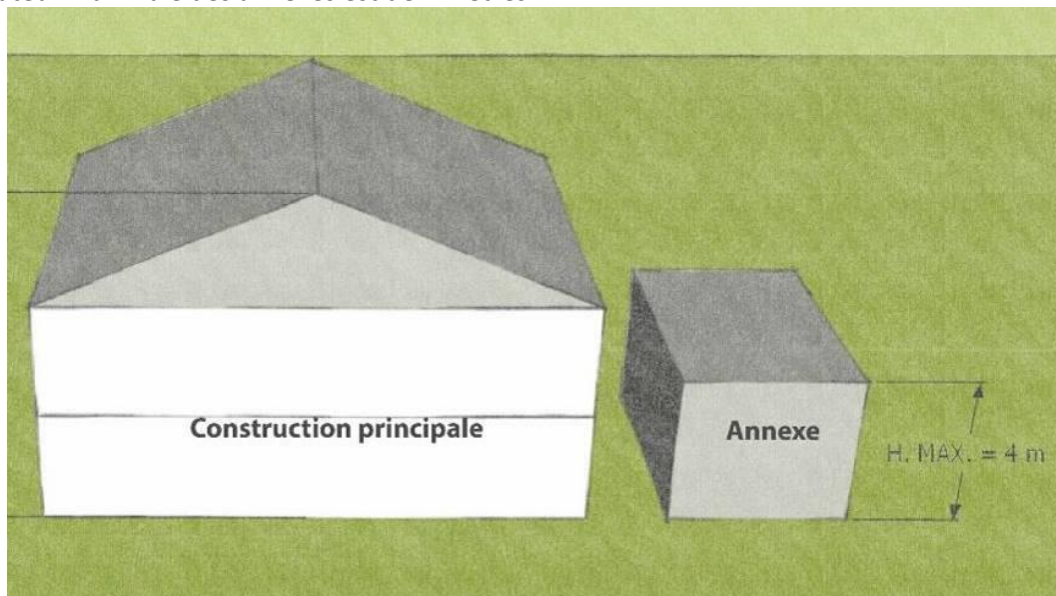
UH.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

La hauteur maximale est représentée par la hauteur maximale des bâtiments existants avoisinants situés dans la zone UH de la commune, sans pouvoir dépasser 12 mètres et R+2+combles ou 10 mètres et R+2 en cas de toiture-terrasse végétalisée.



La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.

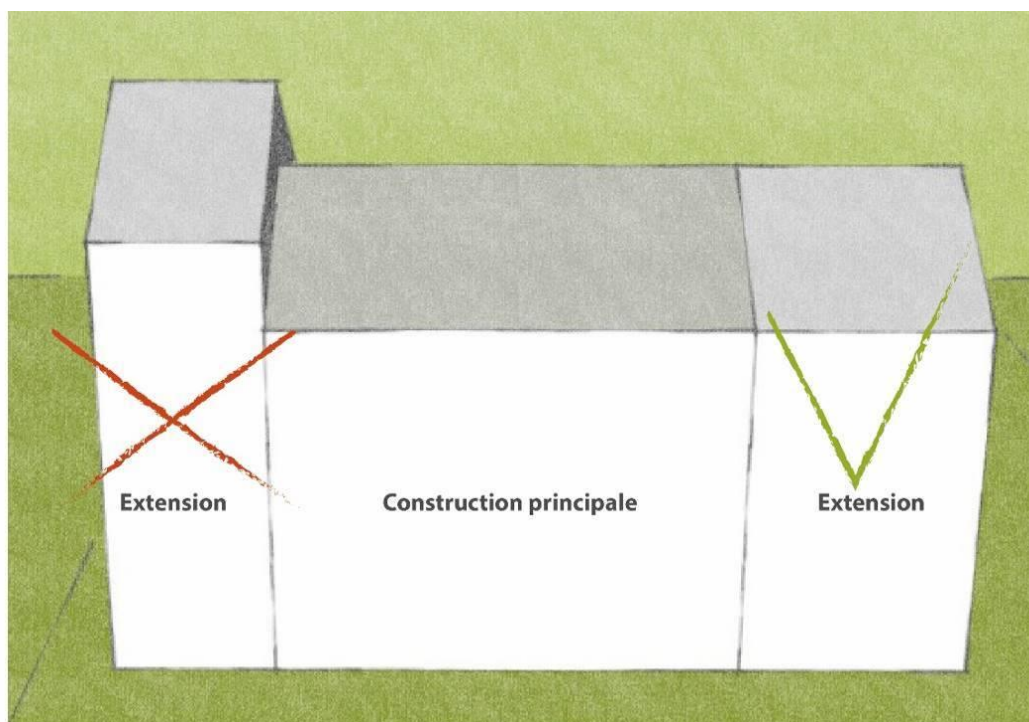


La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

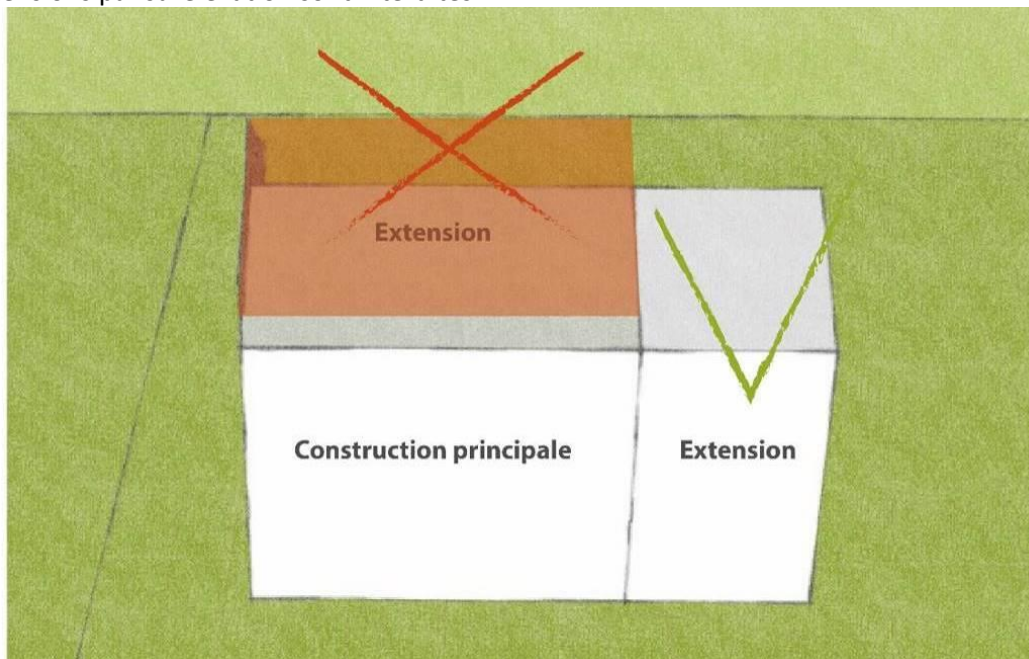
Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

Les constructions existantes :

Les extensions au sol des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes.



Les extensions par surélévation sont interdites.



UH.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de 0,5.

UH.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Les étages en attiques sont interdits.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

La longueur des constructions d'un seul tenant ne peut excéder 30 mètres.

Modifications de volumes existants :

Les extensions par surélévation sont interdites.

Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine.

UH.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Concernant les réhabilitations, extensions :

- Les matériaux utilisés pour les réhabilitations doivent impérativement avoir l'aspect des matériaux traditionnels.
- Les travaux doivent rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, bâti agricole traditionnel, ...).
- Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.
- *Pour rappel, tout projet de modification d'un élément « patrimonial » (identifié ou non au titre du L151-19) doit être réalisé en compatibilité avec l'OAP thématique « patrimoine ».*

UH.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain situé en-dessous des constructions édifiées, la limite est fixée à 2 m.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

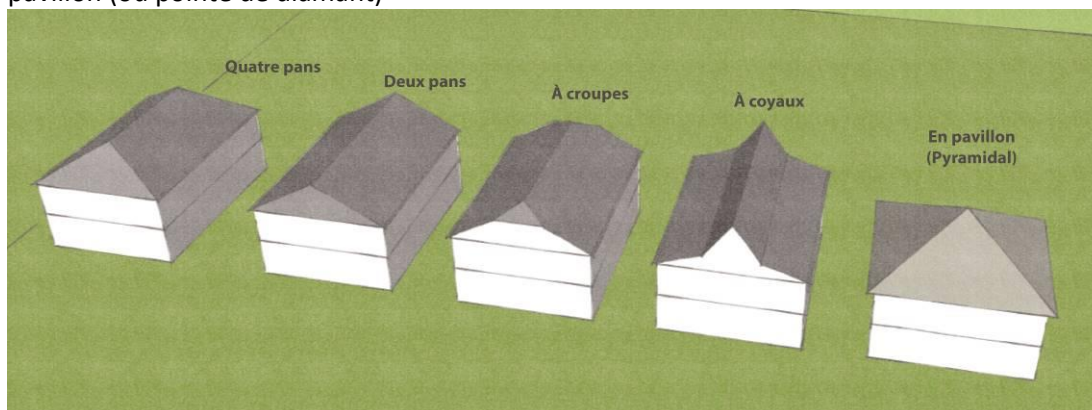
UH.II.3.b. Aspect des toitures

Les nouvelles constructions

Constructions principales et annexes

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

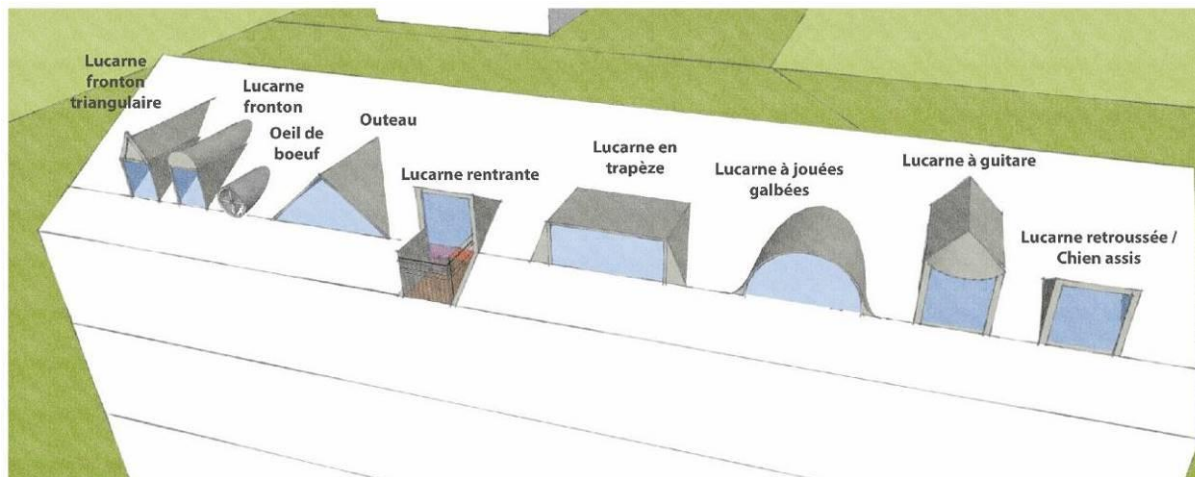
Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 80%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Les toitures plates non végétalisées sont uniquement autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 1 m et à 0,30 m en pignon. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Types d'ouverture en toiture interdits :



Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Modifications de constructions existantes :

Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine.

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

UH.II.3.c. Aspect des façades

La minéralité doit être dominante en façade.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les nouvelles constructions

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

Modifications de constructions existantes :

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

Les teintes :

Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter soit à la teinte originelle soit être sélectionnée dans le nuancier s'appliquant à la zone UH, et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les ouvertures :

Les nouvelles ouvertures doivent respecter la disposition selon les axes verticaux et horizontaux de celles existantes le cas échéant.

Les nouvelles ouvertures doivent se présenter sous une forme d'ouverture déjà existante sur la construction et présenter une unité en terme d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).

Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.

L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.

Lors de la réhabilitation d'une porte de type grange, il est interdit de murer entièrement l'ouverture existante et il est obligatoire de conserver l'encadrement originel.

UH.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

UH.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

UH.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UH.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Les espaces libres perméables doivent représenter 25 % du tènement de l'opération, dont 15 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

Les tènements de moins de 400 m² ne sont pas concernés par cette obligation.

UH.II.4.b. Aménagement extérieur

Pour les opérations d'au moins quatre logements, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

UH.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composée :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autres des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

UH.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

UH.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

UH.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

30 % de places de stationnements perméables sont exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations de logements.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UH
Habitation	Logement	<p>2 places minimum par logement</p> <p>Pour les opérations de 4 logements et plus des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé</p> <p>Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction</p>

	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Restauration	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par unité d'hébergement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain accessible de la voie publique à condition que celui-ci se situe à moins de 200 m de la construction faisant l'objet de la demande et qu'elles n'aient pas déjà été affectées à une construction existante.

UH.II.5.b. Stationnements des deux roues

Stationnement vélo

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 20 m² de SP.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 3 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour le stationnement des cycles, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UH.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

UH.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

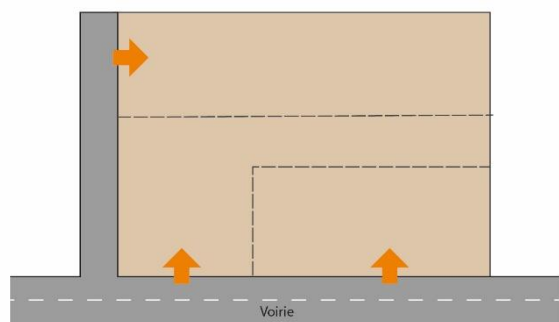
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

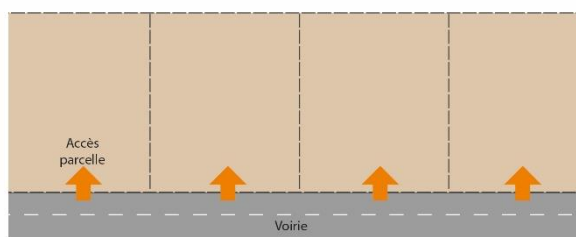
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

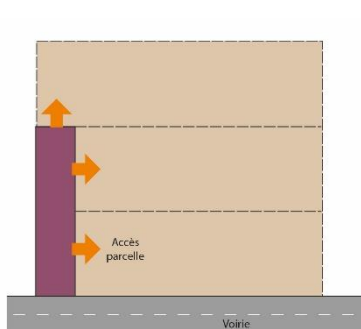


Type d'aménagement interdit

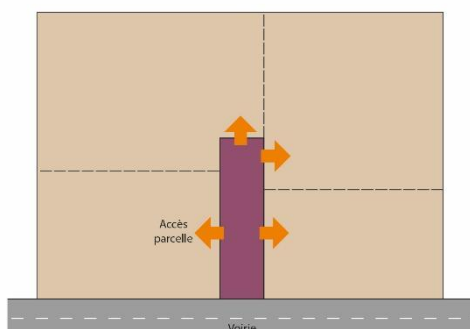


Type d'aménagement interdit

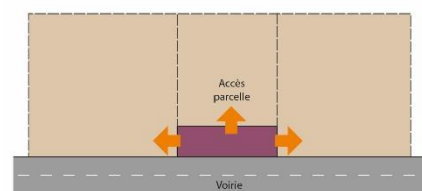
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

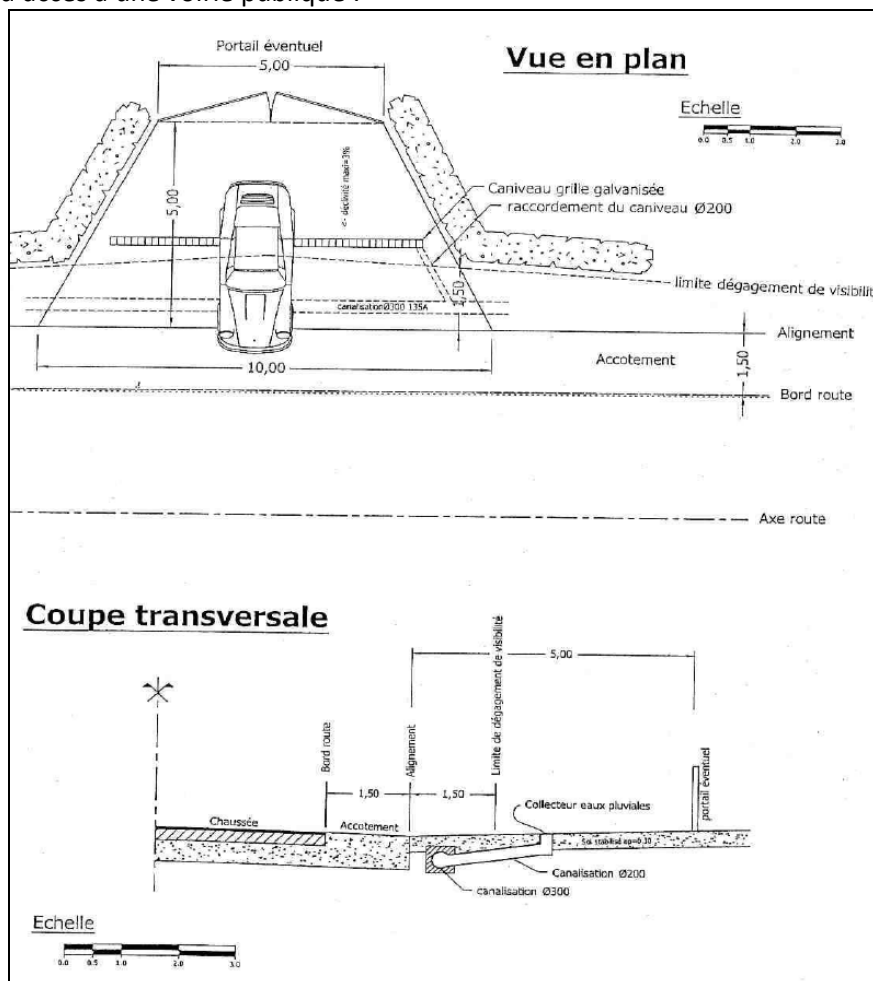
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

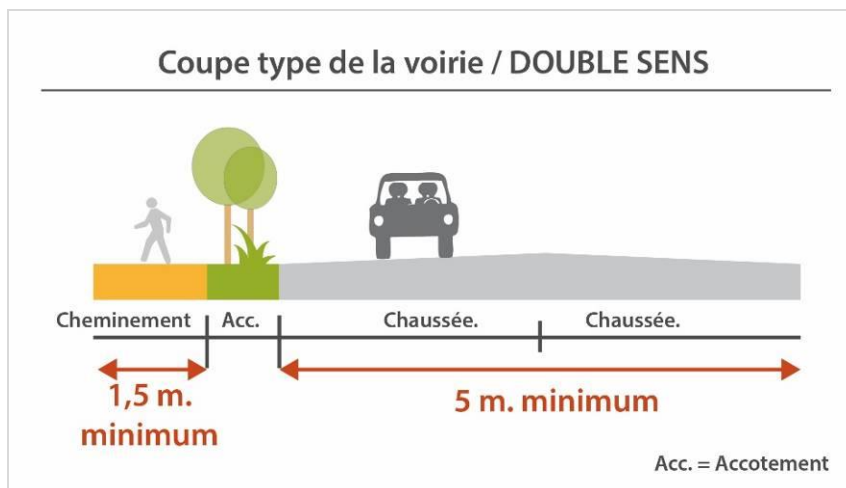
Schéma type d'accès à une voirie publique :



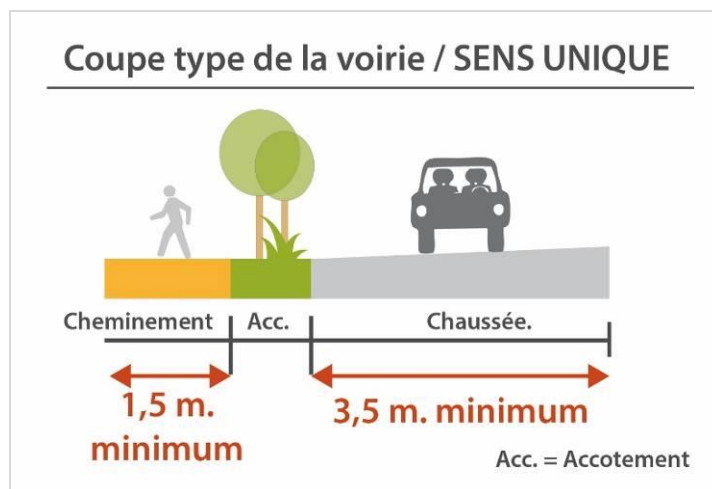
UH.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

UH.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

UH.III.2. Réseaux

UH.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

UH.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

UH.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

UH.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

UH.III.2.e. Déchets




En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 8 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UP




Pour rappel, la zone UP sur le territoire de la commune d'Yvoire est concernée par un SPR (Site Patrimonial Remarquable) valant SUP (Servitude d'Utilité Publique) annexée au PLUi.
















CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION



UP.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

UP.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	UP
Habitation	Logement	 Tout projet de construction comprenant, en un seul bâtiment, quatre logements ou plus doit prévoir au moins une cave ou un cellier par logement, d'une surface minimale de 3m ² . Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	 Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 500m ² de surface de vente par unité commerciale. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher. Les constructions commerciales et artisanales sont autorisées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage.

	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Elles sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
		Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (y compris les réseaux), et sous réserve de ne pas porter atteinte à la dimension historique et patrimoniale des lieux et des bâtiments existants et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
		Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont liés et accessoires à une activité autorisée dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage, et que toutes les

		dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Bureau	
		Ils sont autorisés dans la limite de 300 m ² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	








UP.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

En outre, pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- les annexes limitées à 40 m²,

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

UP.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	UP
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Les ICPE soumise à autorisation	
---------------------------------	---

UP.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle :**UP.I.2.a. Mixité sociale dans l'habitat**

Non concernée

UP.I.2.b. Mixité fonctionnelle

Au sein des secteurs identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, il sera nécessaire de se référer au titre 2 du présent règlement.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UP.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

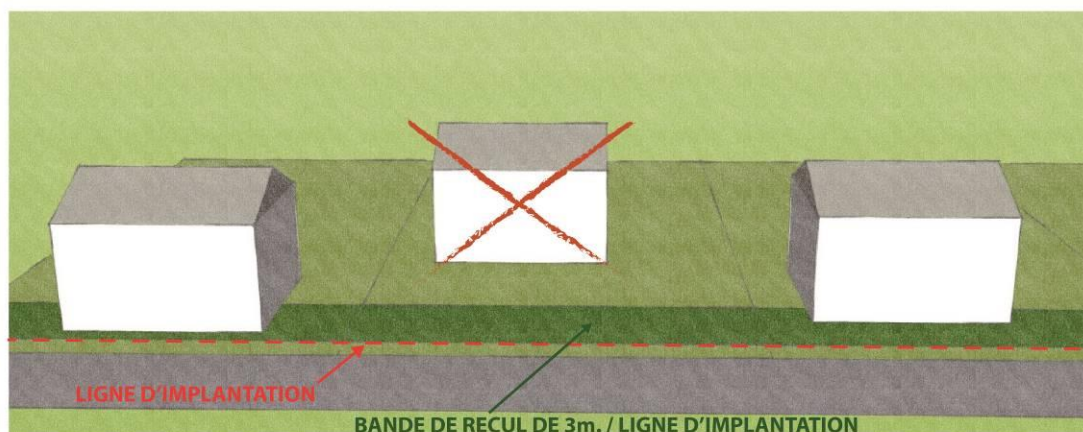
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

UP.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

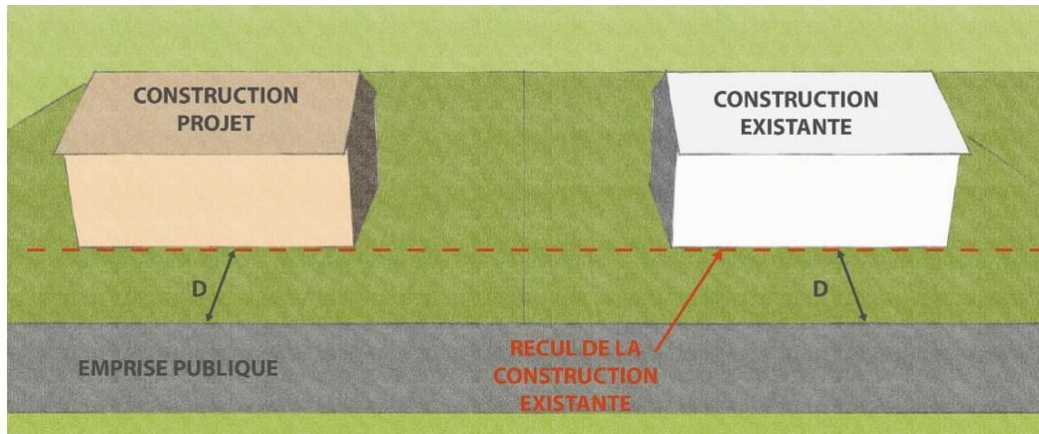
Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les nouvelles constructions :

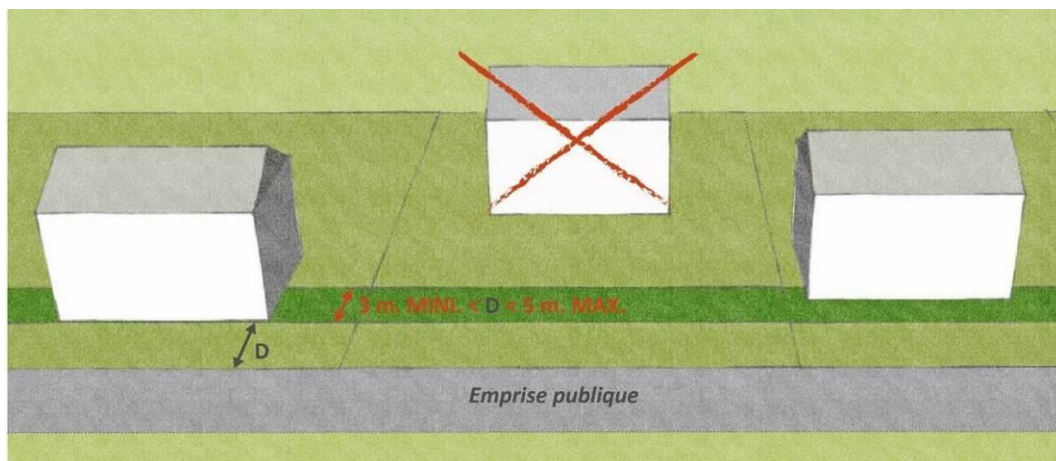
- Si une ligne d'implantation est inscrite au règlement graphique au titre de l'article L151-18 du code de l'urbanisme, les constructions doivent respecter une implantation avec la façade aval au moins située dans une bande de recul comprise entre 0 et 3 m par rapport à la ligne d'implantation



- Si la construction n'est pas concernée par une ligne d'implantation au titre de l'article L151-18 du code de l'urbanisme, les constructions doivent s'implanter :
 - Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions de gabarit comparable avec la future construction, la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes,



- Soit avec une implantation de la façade aval au moins située dans une bande de recul comprise entre 3 et 5 mètres.



Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite du domaine public.

Lorsqu'une construction principale existe déjà et participe du front de rue, et qu'il s'agit d'en édifier une nouvelle sur le même tènement, cette dernière pourra s'implanter en retrait des voies et emprises publiques et n'a donc pas à tenir compte des règles édictées ci-dessus.

Toute reconstruction devra conserver son implantation antérieure par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

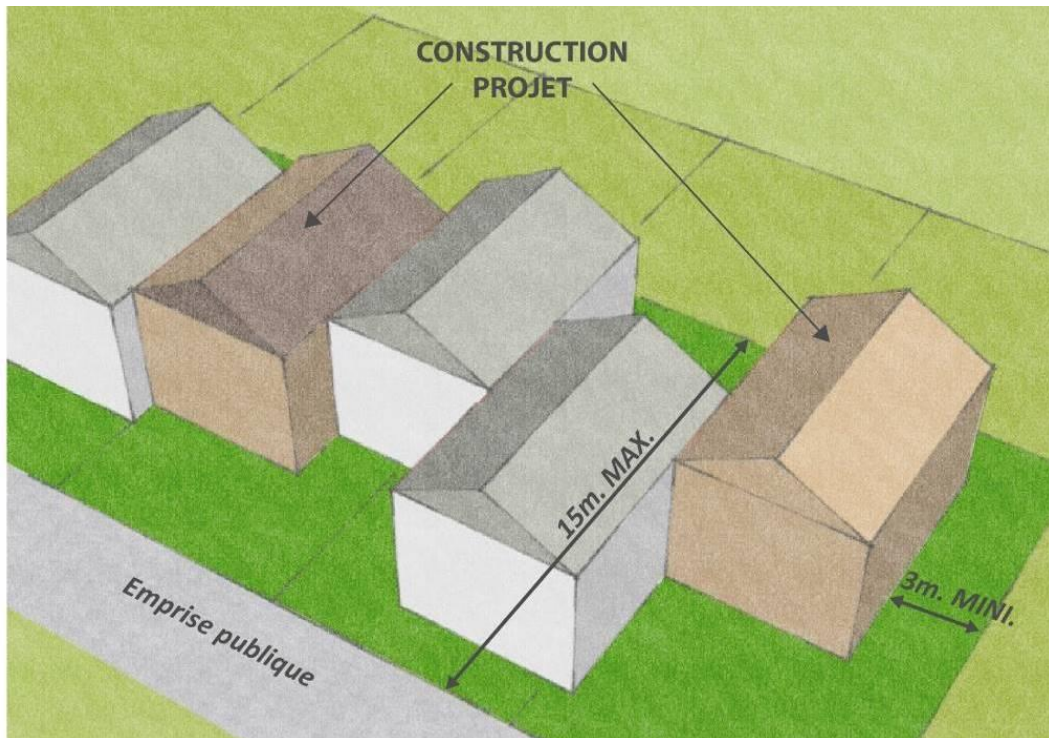
Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

UP.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparativesLes nouvelles constructions

Elles doivent s'implanter :

Si un ordre continu existe :

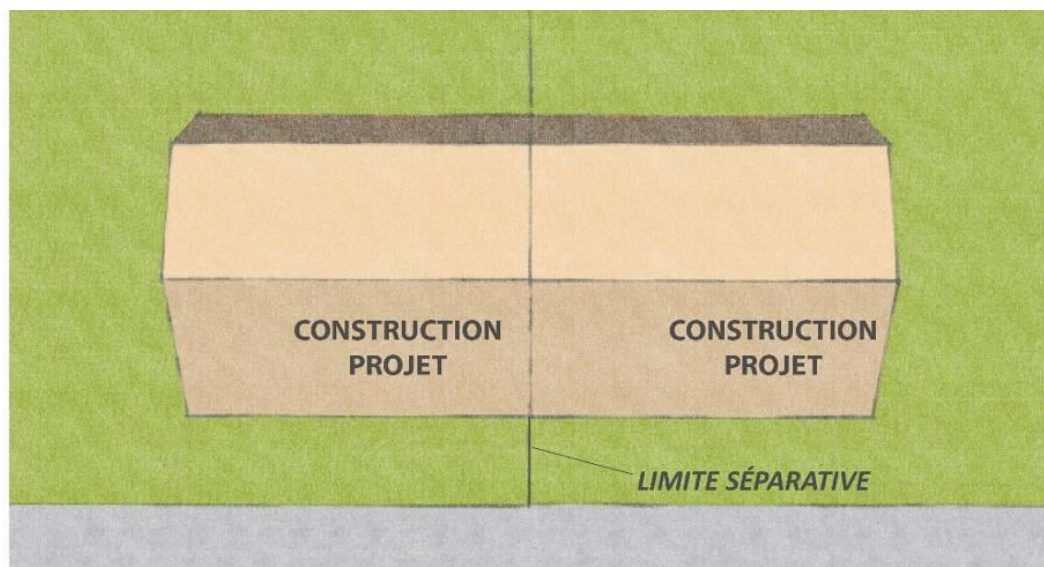
- Sur au moins une des limites aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 mètres par rapport au domaine public, lorsqu'il s'agit de remplir une « dent creuse » sur un front bâti existant en ordre continu ou la poursuite d'un front bâti en ordre continu existant.



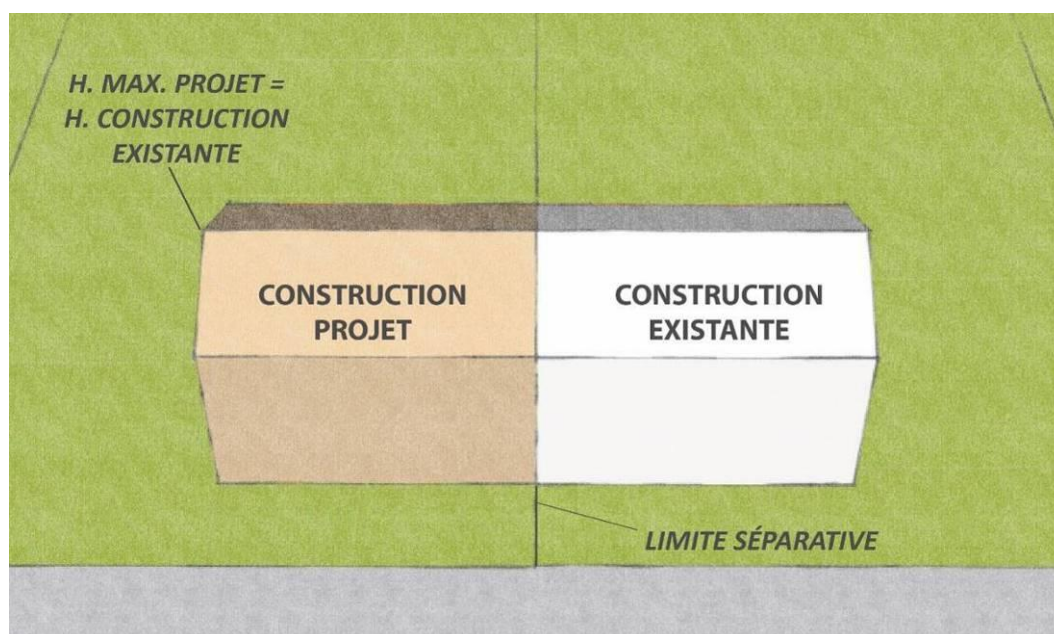
Dans le cas où la construction nouvelle se réalise sur une seule des limites aboutissant aux voies, pour la partie latérale de la construction non accolée, la distance à respecter est une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

S'il n'existe pas d'ordre continu :

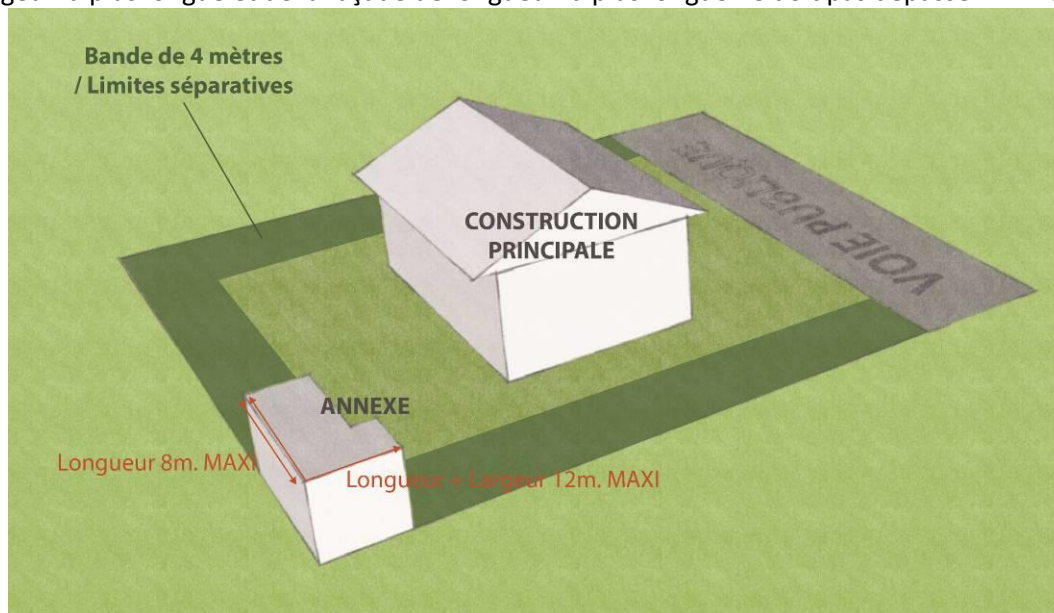
- Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
 - . ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen),



- . ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.

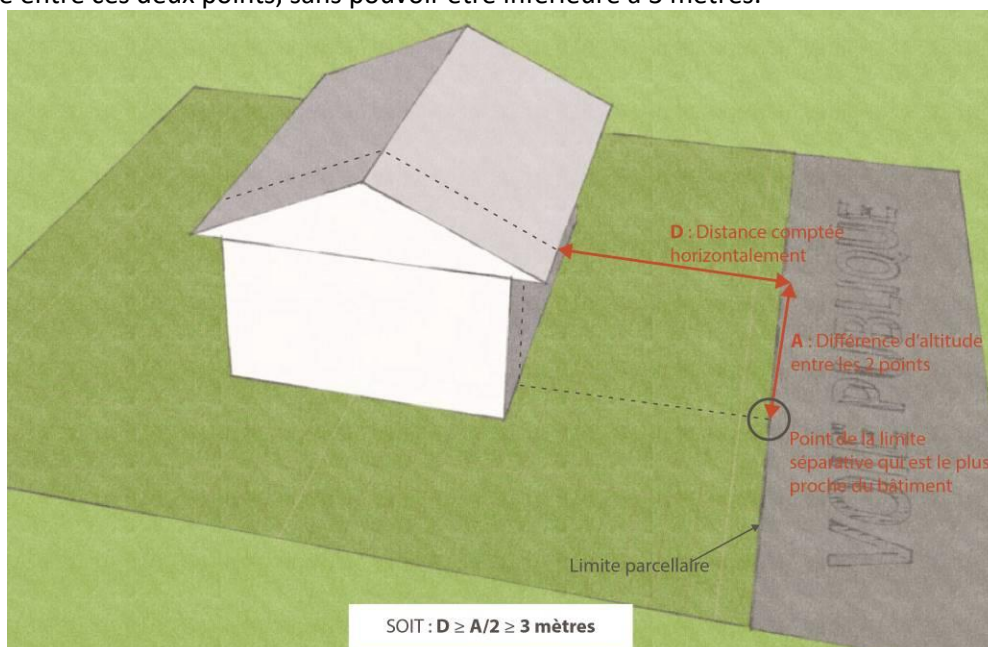


Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

- Soit en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite séparative.

Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

Toute reconstruction devra conserver son implantation par rapport aux limites séparatives.

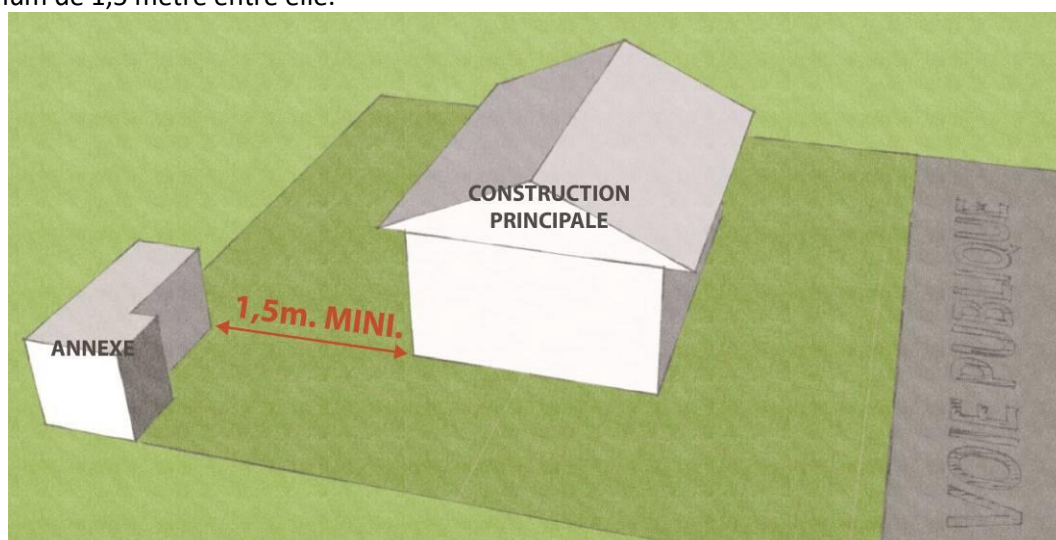
Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

UP.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.



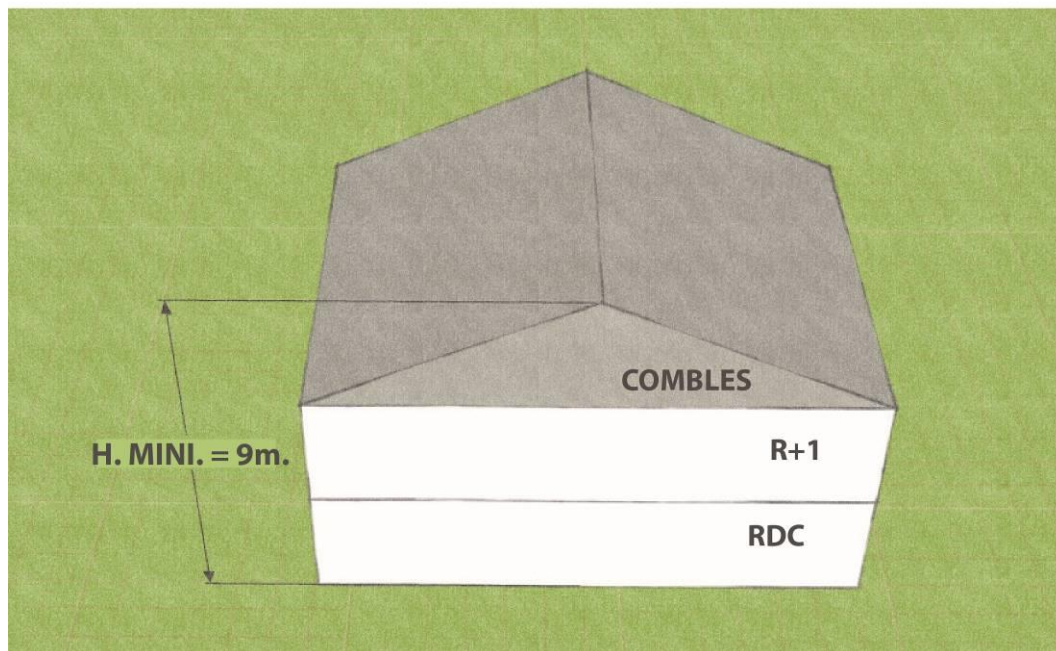
La distance est calculée au nu des façades.

UP.II.2.Volumétrie

UP.II.2.a. Hauteur minimale

Les nouvelles constructions :

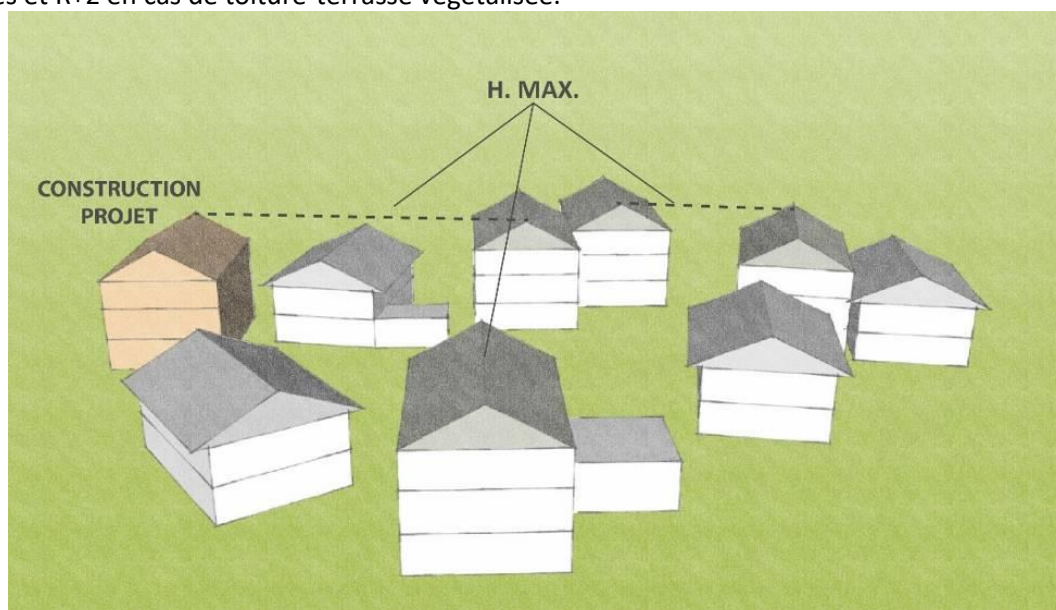
La hauteur minimale est de R+1+combles, soit 9 mètres.



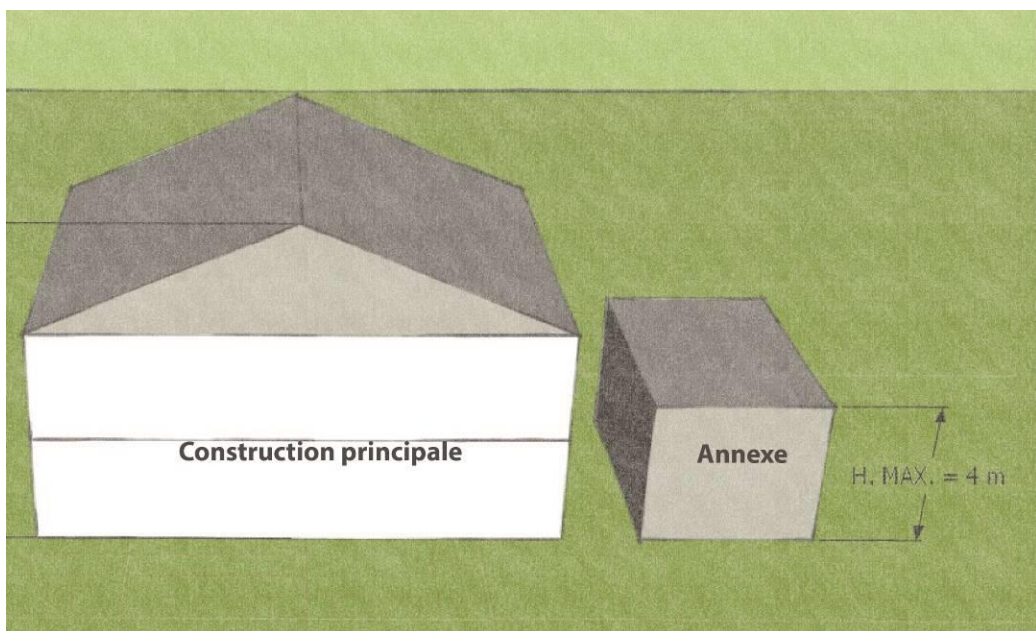
UP.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

La hauteur maximale est représentée par la hauteur maximale des bâtiments existants avoisinants situés dans la zone UP de la commune, sans pouvoir dépasser 12 mètres et R+2+combles ou 10 mètres et R+2 en cas de toiture-terrasse végétalisée.



La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.

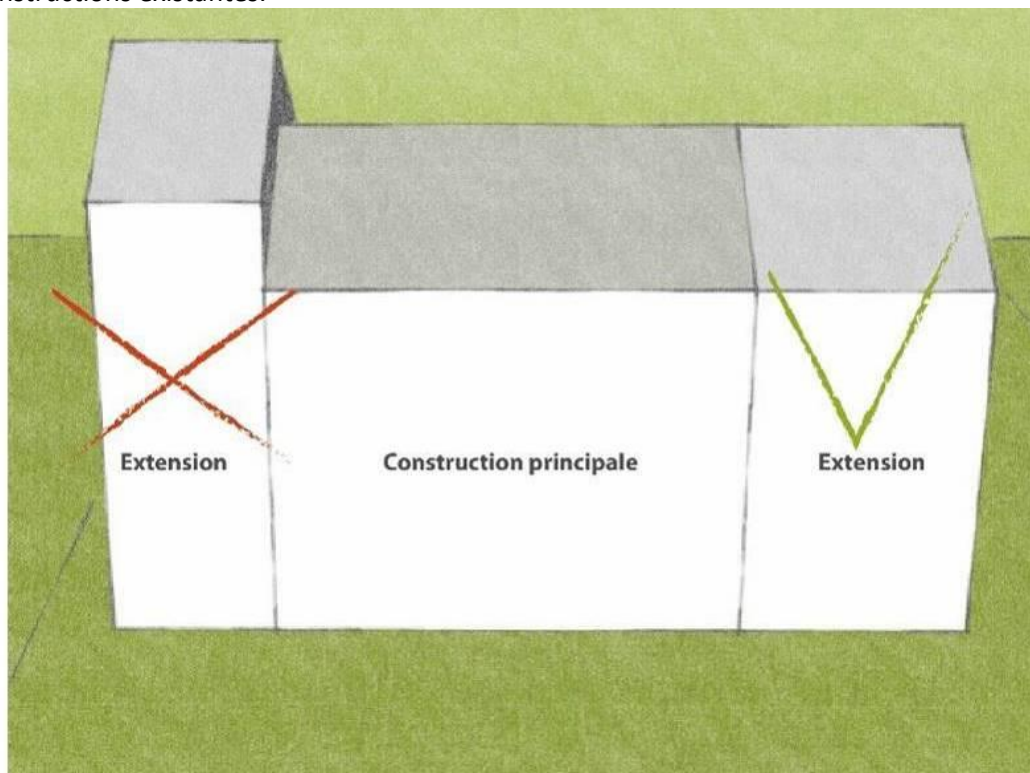


La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

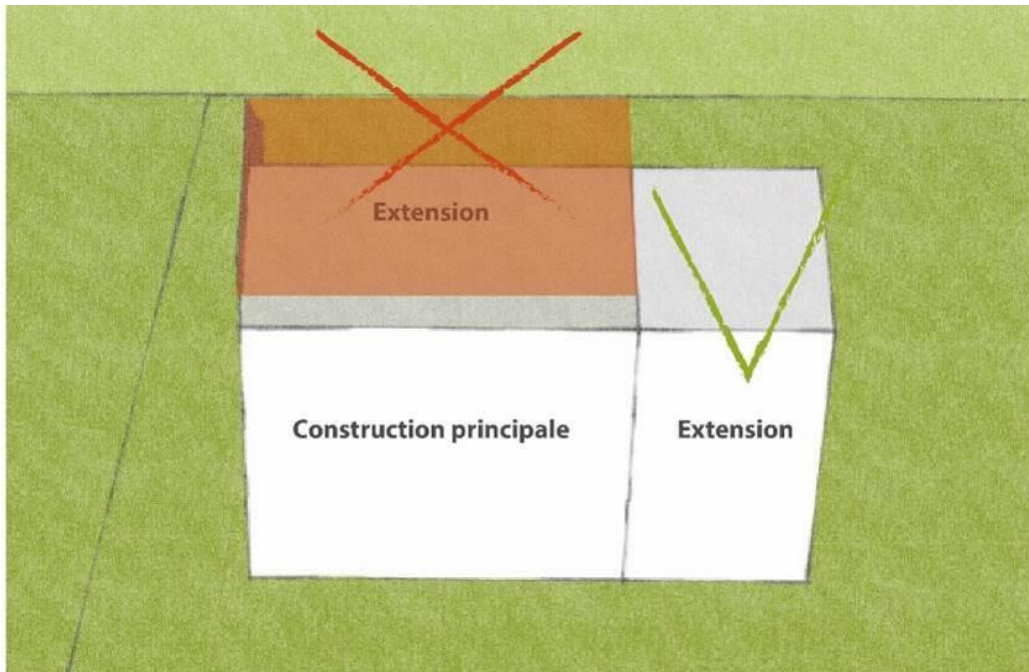
Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

Les constructions existantes :

Les extensions au sol des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes.



Les extensions par surélévation sont interdites.



UP.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de 0,6.

UP.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Les étages en attiques sont interdits.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

La longueur des constructions d'un seul tenant ne peut excéder 30 mètres.

Modifications de volumes existants :

Les extensions par surélévation sont interdites.

Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine.

UP.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Concernant les réhabilitations, extensions, travaux sur le bâti existant :

- Les matériaux utilisés pour les réhabilitations doivent impérativement avoir l'aspect des matériaux traditionnels.
- Les travaux doivent rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, bâti agricole traditionnel, ...).
- Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.
- La restitution de certains édifices à protéger ou de certains constructifs type balcons, perrons, galeries, escaliers etc sera admise dans la mesure où :
 - o Les travaux sont nécessaires à la sauvegarde et à la restauration architecturale de l'ensemble patrimonial du village historique
 - o Les travaux sont justifiés par un plan de la restitution documenté (historique et archéologique)
- *Pour rappel, tout projet de modification d'un élément « patrimonial » (identifié ou non au titre du L151-19) doit être réalisé en compatibilité avec l'OAP thématique « patrimoine ».*

UP.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain situé en-dessous des constructions édifiées, la limite est fixée à 2 m.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

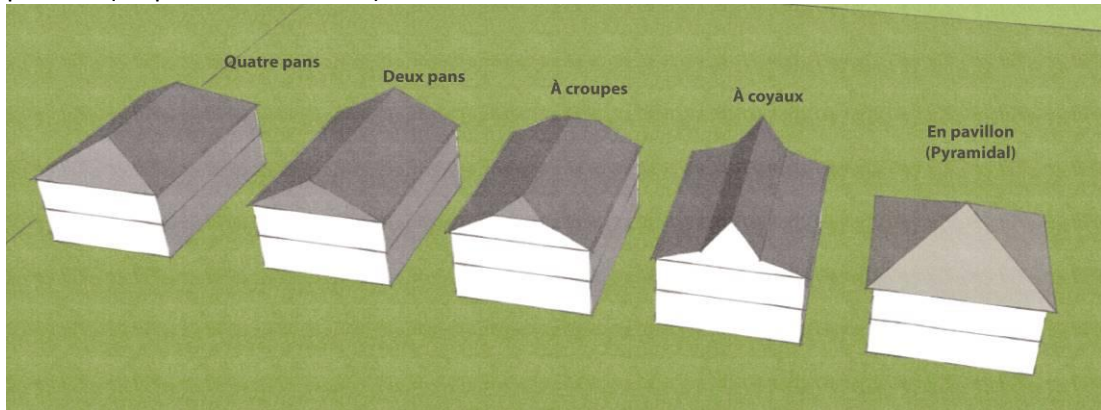
UP.II.3.b. Aspect des toitures

Les nouvelles constructions

Constructions principales et annexes

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 85%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

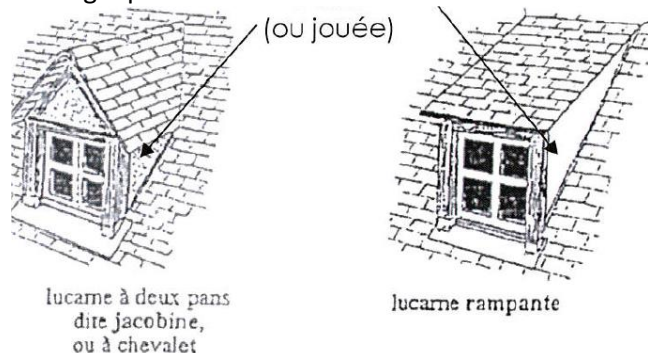
La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile écaille de couleur choisie parmi les bruns, jaune-gris. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures plates non végétalisées sont uniquement autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 1 m et à 0,30 m en pignon. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Seules les lucarnes non groupées à deux pans dites jacobine ou lucarne rampante sont autorisées. Les ouvertures en toiture doivent être alignées sur les percements existants en façade. Elles sont interdites sur les pans coupés et sur les croupes.

Elles ne permettront l'éclairage que d'un seul niveau de comble.



Elles doivent être positionnées en partie basse de la toiture et sur un seul rang.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Modifications de constructions existantes :

Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine.

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

UP.II.3.c. Aspect des façades

La minéralité doit être dominante en façade.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les enduits seront faits à la chaux, exécutés « en beurrant » et seront lissés ou légèrement grattés fins.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les persiennes et volets roulants sont interdits.

Les menuiseries doivent être de teinte naturelle de bois, moyenne à sombre.

Les volets doivent être : soit de teinte naturelle de bois, moyenne à sombre, soit de teintes basées sur des gris colorés (vert de gris, vert d'eau, gris-bleu, ...).

Les garde-corps des balcons doivent être : soit d'aspect bois suivant un dessin de tradition locale (barreaudage vertical), soit d'aspect ferronnerie traditionnelle à barreaudages métalliques verticaux de conception simple avec la lisse basse non apparente, chaque barreau doit être scellé directement sur la dalle.

Les garde-corps des escaliers et perrons d'accès doivent être en barreaudage vertical d'aspect métallique ou bois.

Les enseignes sont soumises à autorisation. Sont interdites les enseignes lumineuses.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les nouvelles constructions

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

Modifications de constructions existantes :

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

Les bardages sont interdits lors de réhabilitation sur les parties des façades où il n'y en avait pas.

Les teintes :

Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter soit à la teinte originelle soit être sélectionnée dans le nuancier s'appliquant à la zone UP, et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les ouvertures :

Les nouvelles ouvertures doivent respecter la disposition selon les axes verticaux et horizontaux de celles existantes le cas échéant.

Les nouvelles ouvertures doivent se présenter sous une forme d'ouverture déjà existante sur la construction et présenter une unité en terme d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).

Les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.

L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.

Lors de la réhabilitation d'une porte de type grange, il est interdit de murer entièrement l'ouverture existante et il est obligatoire de conserver l'encadrement originel.

UP.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

UP.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie

primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

UP.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UP.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Les espaces libres perméables doivent représenter 25 % du tènement de l'opération, dont 15 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

Les tènements de moins de 400 m² ne sont pas concernés par cette obligation.

UP.II.4.b. Aménagement extérieur

Pour les opérations d'au moins quatre logements, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

UP.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1 mètre

Elles peuvent être composée :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autres des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

UP.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

UP.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

UP.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

30 % de places de stationnements perméables sont exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations de logements.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UP
Habitation	Logement	<p>2 places minimum par logement</p> <p>Pour les opérations de 4 logements et plus des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé</p> <p>Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction</p>

	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par unité d'hébergement
	Cinéma	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain accessible de la voie publique à condition que celui-ci se situe à moins de 200 m de la construction faisant l'objet de la demande et qu'elles n'aient pas déjà été affectées à une construction existante.

UP.II.5.b. Stationnements des deux roues

Stationnement vélo

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 20 m² de SP.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 3 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour le stationnement des cycles, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UP.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

UP.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

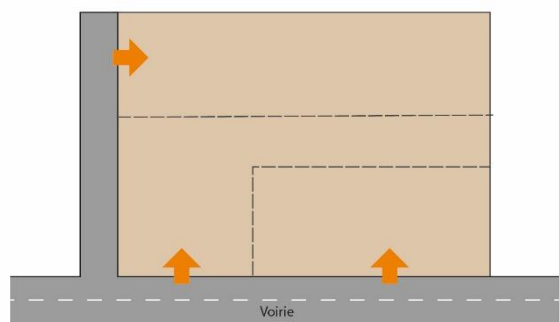
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

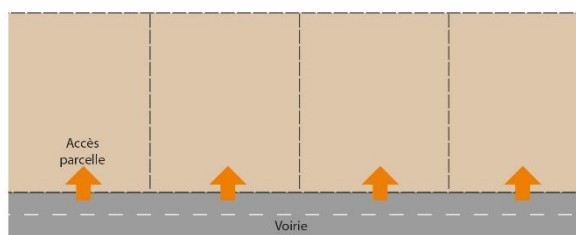
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

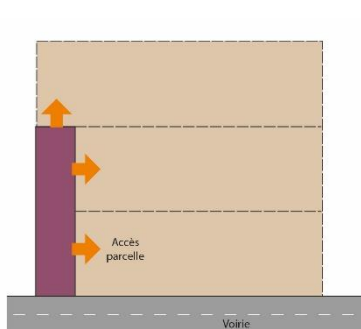


Type d'aménagement interdit

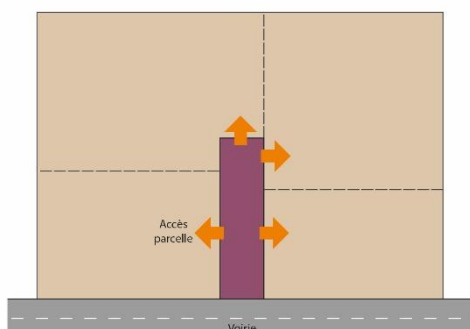


Type d'aménagement interdit

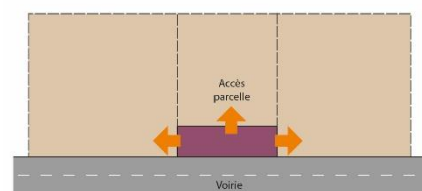
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

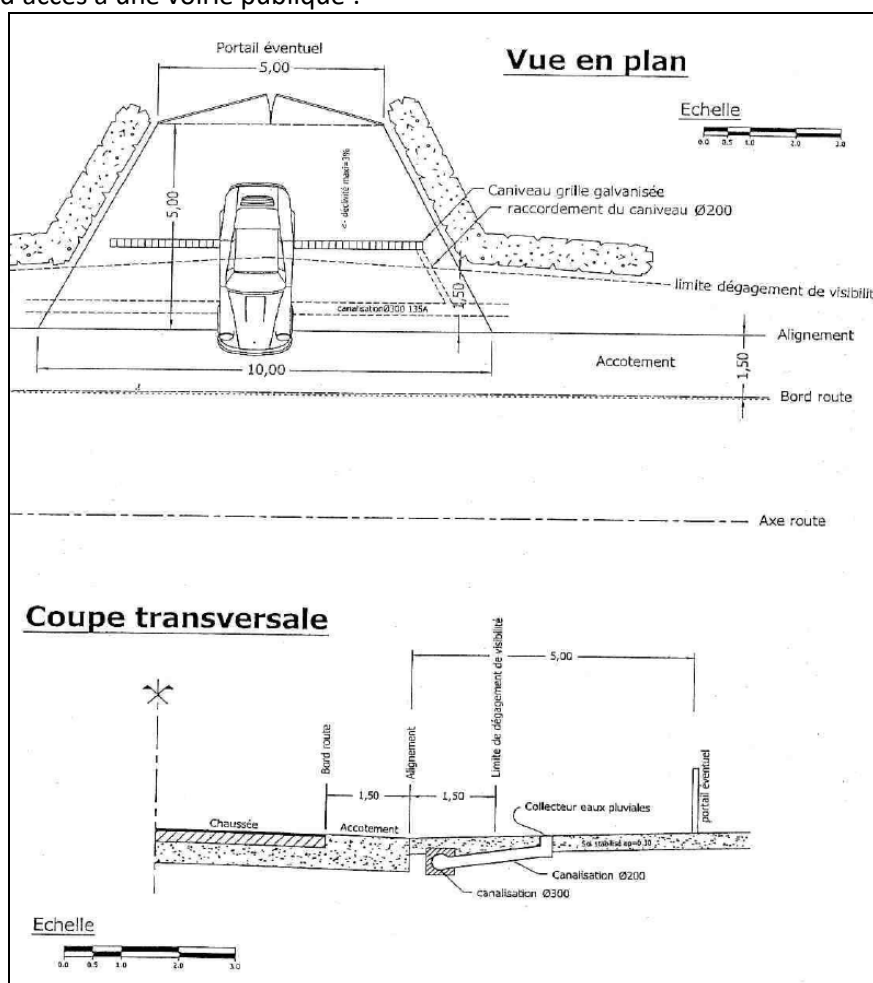
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

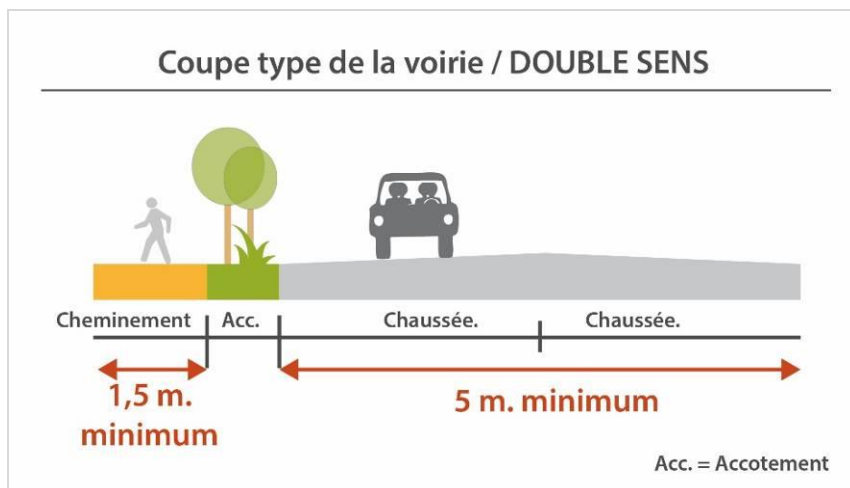
Schéma type d'accès à une voirie publique :



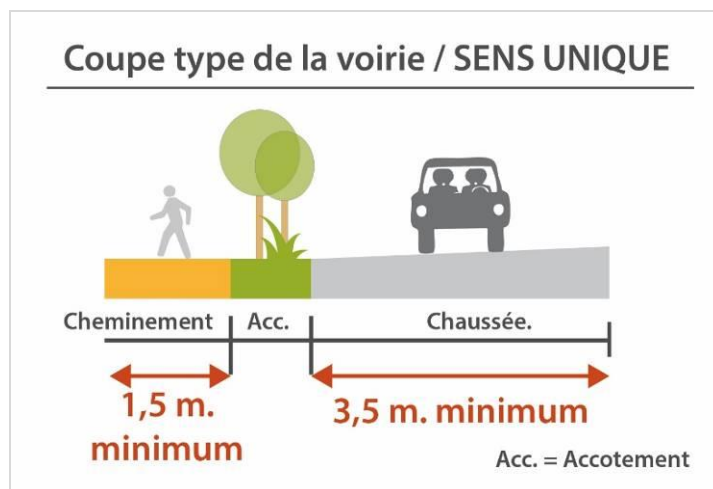
UP.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

UP.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

UP.III.2. Réseaux

UP.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

UP.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

UP.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

UP.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.




UP.III.2.e. Déchets

En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.









TITRE 9 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UE

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

UE.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

UE.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	UE
Habitation		
	Logement	Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m ² de surface de plancher à condition qu'il soit accolé ou incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	

Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✓









UE.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

En outre, pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- les annexes limitées à 40 m²,

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

UE.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	UE
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumises à autorisation	

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

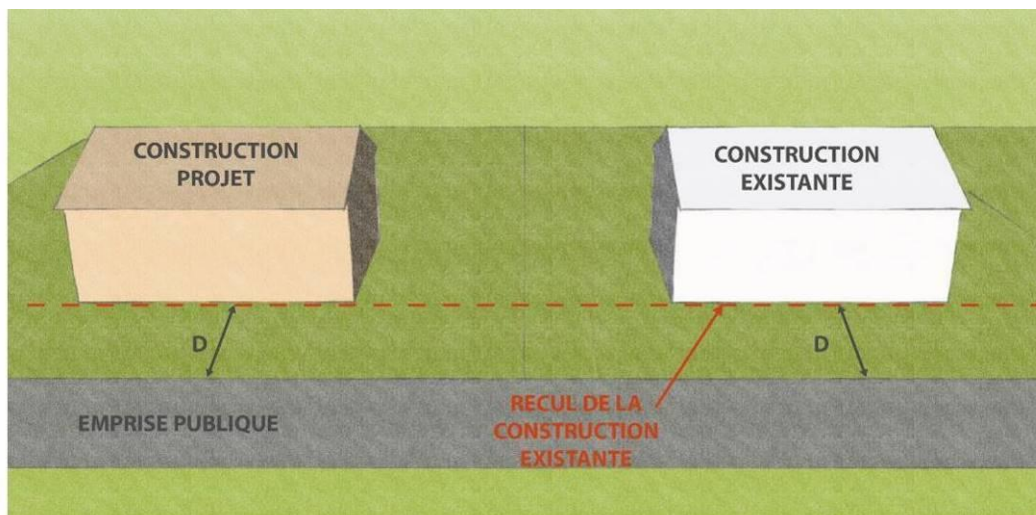
UE.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

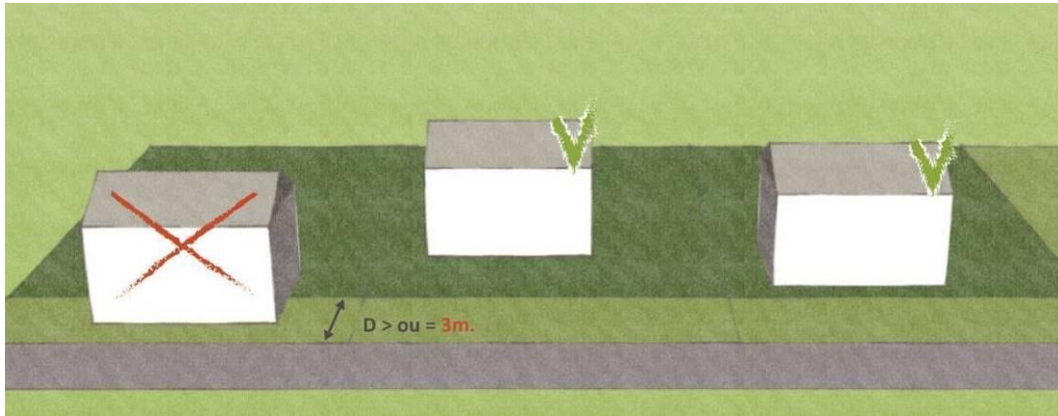
Les nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter :

- Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions, la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes,



- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

Les constructions existantes :

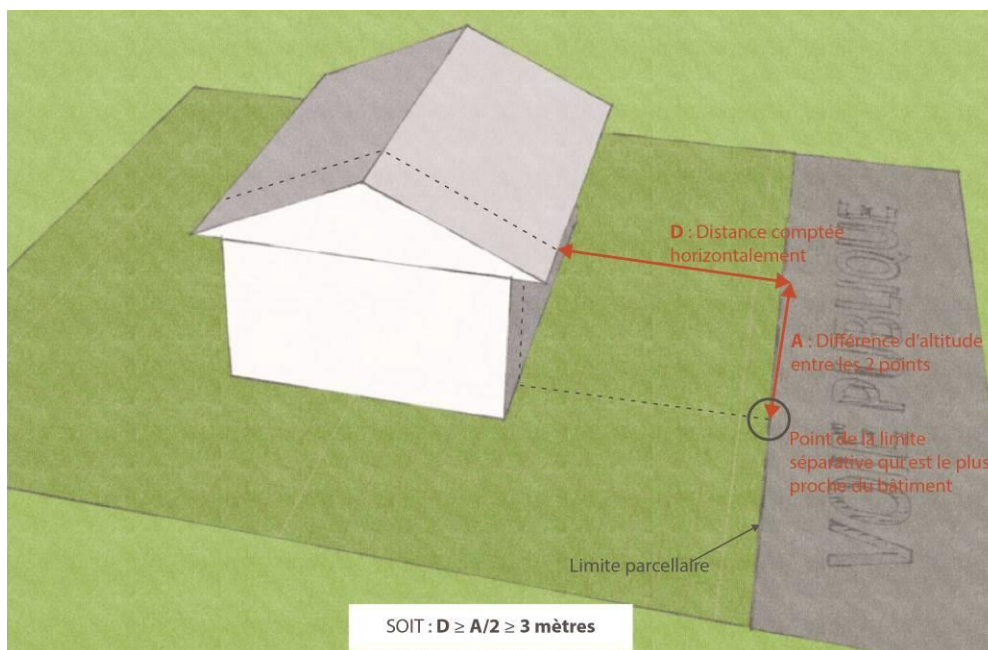
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

UE.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparativesLes nouvelles constructions

Elles doivent s'implanter :

- Soit en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres



Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

UE.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

UE.II.2.Volumétrie

Les constructions autorisées, de par leur destination, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des hauteurs spécifiques et adaptées, qui devront prévoir une bonne insertion dans l'environnement.

UE.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

UE.II.2.b. Hauteur maximale

Non concernée

UE.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Non concernée

UE.II.2.d. Volume

Non concernée

UE.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

UE.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

UE.II.3.b. Aspect des toitures

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

UE.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction existante.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

UE.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

UE.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

UE.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UE.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Non concernée

UE.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

UE.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant.

UE.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

UE.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

UE.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles**Généralités**

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UE
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
Commerce et activités de service	Cinéma	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération

UE.II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UE.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

UE.III.1.a. Dispositions concernant les accès

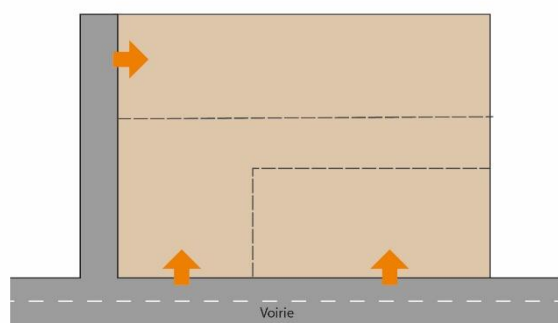
L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

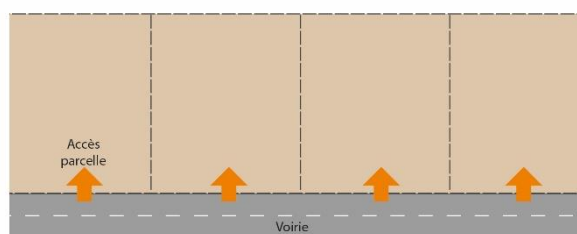
Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

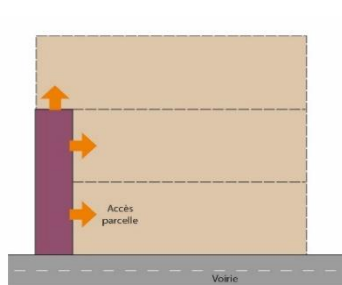


Type d'aménagement interdit

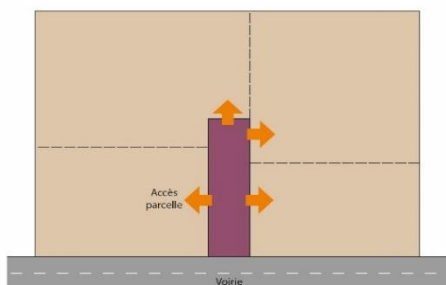


Type d'aménagement interdit

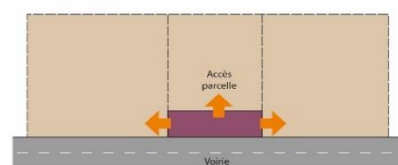
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

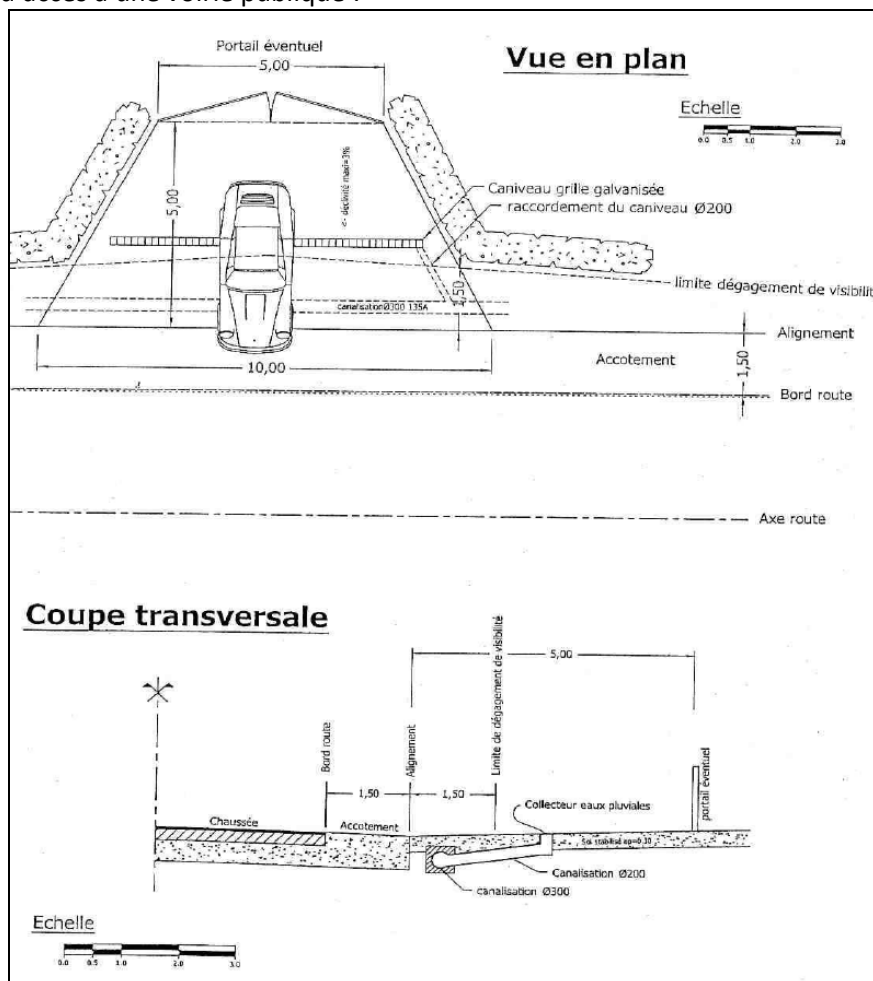
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

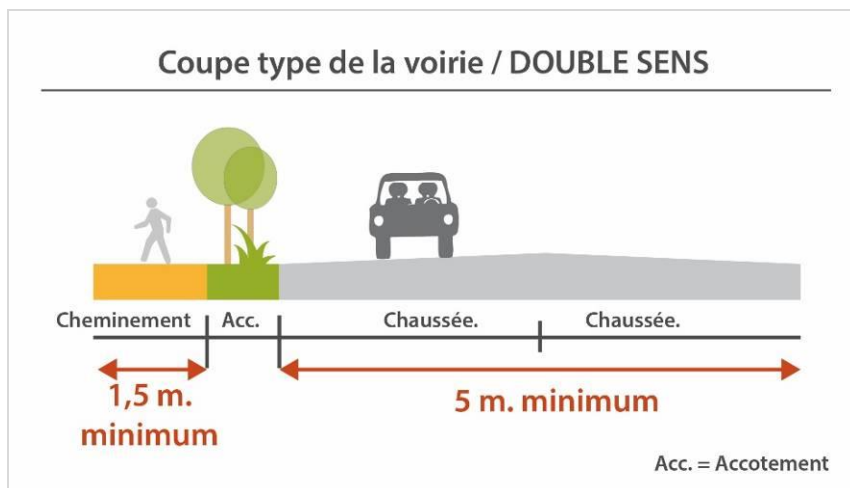
Schéma type d'accès à une voirie publique :



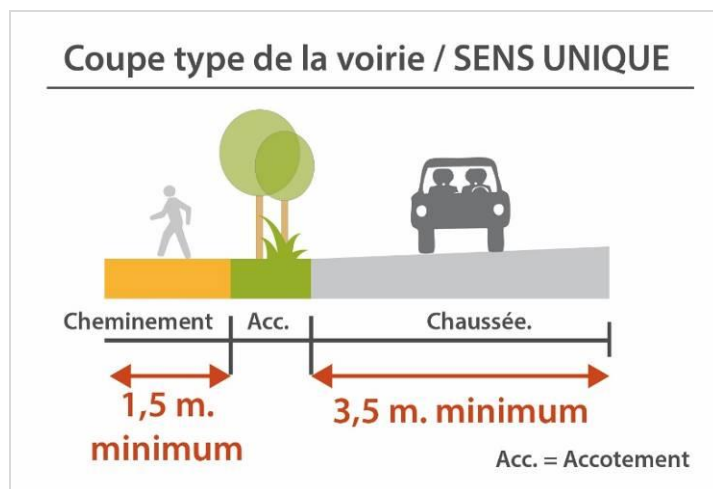
UE.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

UE.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

UE.III.2. Réseaux

UE.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

UE.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

UE.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

UE.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.




UE.III.2.e. Déchets

En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.









TITRE 9bis DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UEL

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

UEL.I.1. Destination des constructions et usage des sols









Destination <u>autorisée</u>	
Destination <u>autorisée sous condition</u> . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination <u>interdite</u>	

UEL.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	UEL
Habitation		
	Logement	Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m² de surface de plancher à condition qu'il soit accolé ou incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	

Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗

UEL.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	UEL
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumise à autorisation	

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UEL.II.1. Implantation des constructions

UEL.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Non concernée

UEL.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non concernée

UEL.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

UEL.II.2.Volumétrie

Les constructions autorisées, de par leur destination, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des hauteurs spécifiques et adaptées, qui devront prévoir une bonne insertion dans l'environnement.

UEL.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

UEL.II.2.b. Hauteur maximale

Non concernée

UEL.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Non concernée

UEL.II.2.d. Volume

Non concernée

UEL.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

UEL.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

UEL.II.3.b. Aspect des toitures

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.
Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

UEL.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

UEL.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

UEL.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

UEL.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UEL.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Non concernée

UEL.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

UEL.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

UEL.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

UEL.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

UEL.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés individuels doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien.

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UEL
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
Commerce et activités de service	Cinéma	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération

UEL.II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UEL.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

UEL.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.
La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

UEL.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

UEL.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

UEL.III.2. Réseaux

UEL.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

UEL.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

UEL.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

UEL.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.




UEL.III.2.e. Déchets

En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.











TITRE 10 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UX₁ et UX₂

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

UX₁ et UX₂.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

UX₁ et UX₂.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	UX ₁	UX ₂
Habitation	Logement	 Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m ² de surface de plancher à condition qu'il soit incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée	 Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m ² de surface de plancher à condition qu'il soit incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	 Seules les surfaces commerciales de type showroom sont autorisées. L'artisanat est autorisé.	 Seules les surfaces commerciales de type showroom sont autorisées. L'artisanat est autorisé.
	Restauration		
	Commerce de gros		

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	?	✗
		Elles sont autorisées à partir d'une surface de plancher minimale de 300 m ² de surface de plancher.	
	Hébergement hôtelier et touristique	✓	✗
	Cinéma	✗	✗
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	?
			Elles sont autorisées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage
	Entrepôt	✓	✓
	Bureau	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗

UX₁ et UX₂.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

En outre, pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone (hormis les habitations), seuls sont autorisés :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,









- la réhabilitation,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- les annexes limitées à 40 m²,

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

En outre, pour les habitations préexistantes, seuls sont autorisés :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation.

UX₁ et UX₂.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	UX ₁ et UX ₂
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumise à autorisation	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX₁ et UX₂.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

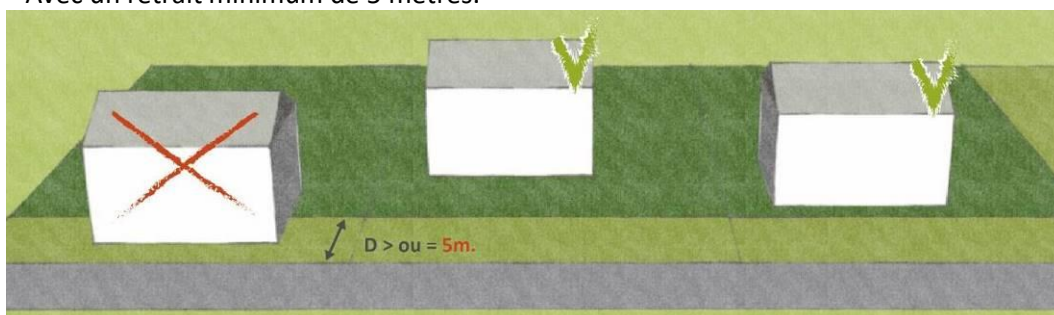
UX₁ et UX₂.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter :

- Avec un retrait minimum de 5 mètres.



Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Les constructions existantes :

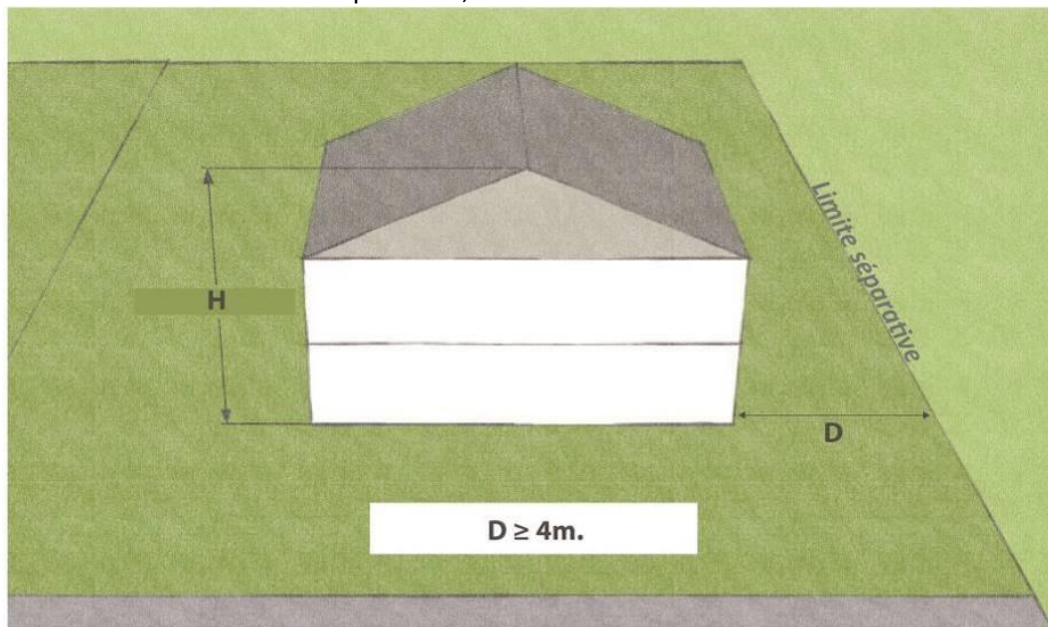
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

UX₁ et UX₂. II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparativesLes nouvelles constructions

Elles doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance d'au moins 4 mètres.



- Soit en mitoyenneté seulement s'il s'agit de projets d'ensemble et à condition que la parcelle/et ou l'unité foncière borde des parcelles elles-mêmes situées en zone UX.

Les annexes peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m sur limite.

Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

UX₁ et UX₂.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

UX₁ et UX₂.II.2.Volumétrie

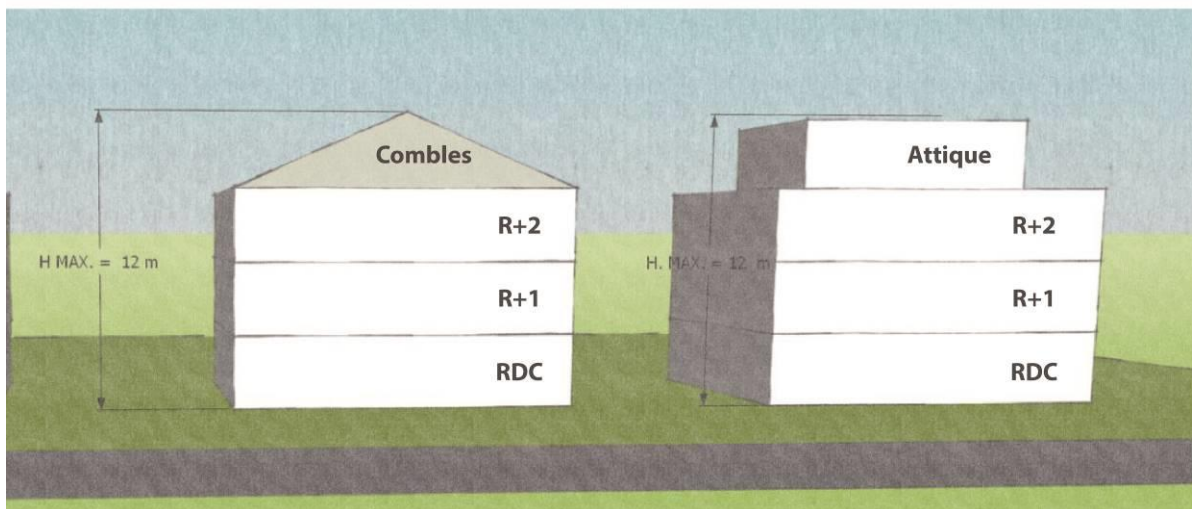
UX₁ et UX₂.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

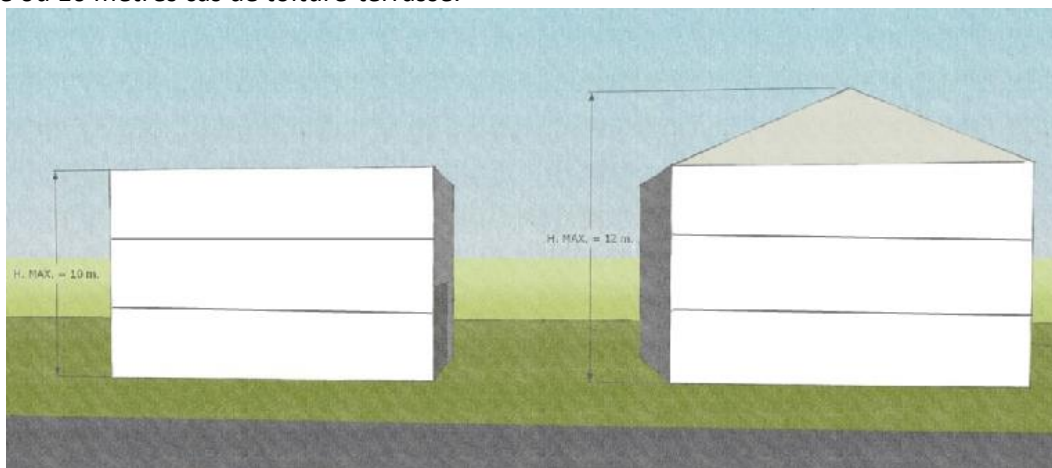
UX₁ et UX₂.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

En zone UX₁ : La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 12 mètres (au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse).



En zone UX₂ : La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 12 mètres au faîtage ou 10 mètres cas de toiture-terrasse.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

UX₁ et UX₂.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES minimal est de 0,35.

Le CES maximal est de 0,50.

UX₁ et UX₂.II.2.d. Volume

Les volumes doivent être simples, soit de type carré soit de type rectangulaire, soit en L.

UX₁ et UX₂.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

UX₁ et UX₂.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les activités qui présentent un besoin spécifique pour leur bon fonctionnement, les parkings souterrains ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

UX₁ et UX₂.II.3.b. Aspect des toitures

Constructions principales et annexes :

Les types de toiture autorisés sont à deux ou quatre pans, et les toitures-plates.

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

La couverture des toitures doit être de couleur brun, rouge ou gris. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

UX₁ et UX₂.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction existante.

UX₁ et UX₂.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

UX₁ et UX₂.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Toute opération à vocation principale d'hébergement hôtelier et touristique présentant une surface de plancher cumulées supérieure ou égale à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

UX₁ et UX₂.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

UX₁ et UX₂.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Les espaces libres perméables doivent représenter 30 % du tènement de l'opération, dont 10 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

Les tènements de moins de 400 m² ne sont pas concernés par cette obligation.

UX₁ et UX₂.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

UX₁ et UX₂.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant.

UX₁ et UX₂.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

UX₁ et UX₂.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

UX₁ et UX₂.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UX ₁ et UX ₂
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Artisanat : 1 pl/50 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de plancher dédiée à l'espace clientèle

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par unité d'hébergement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

UX₁ et UX₂.II.5.b. Stationnements des deux roues

Stationnement vélo

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour le stationnement des cycles, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UX₁ et UX₂.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

UX₁ et UX₂.III.1.a. Dispositions concernant les accès

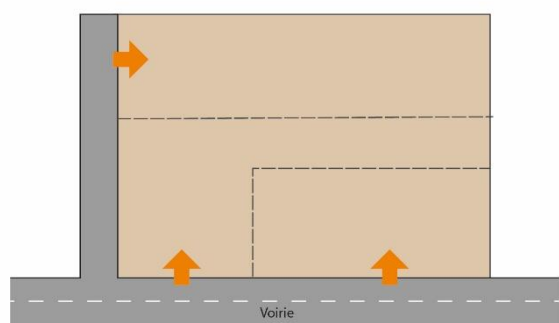
L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

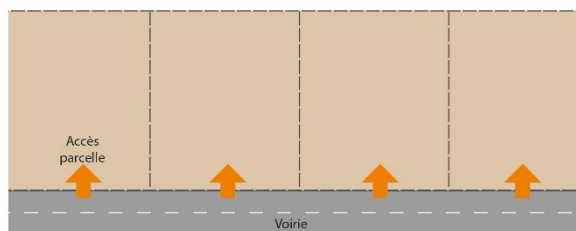
Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

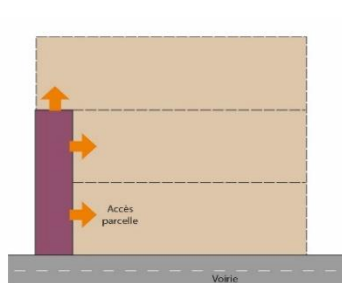


Type d'aménagement interdit

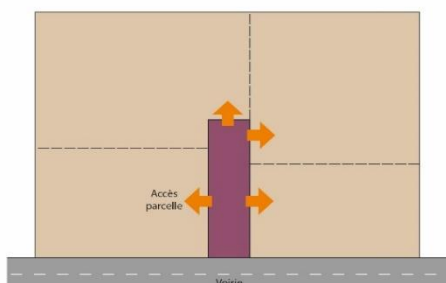


Type d'aménagement interdit

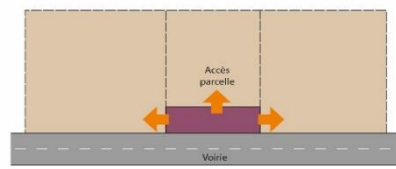
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

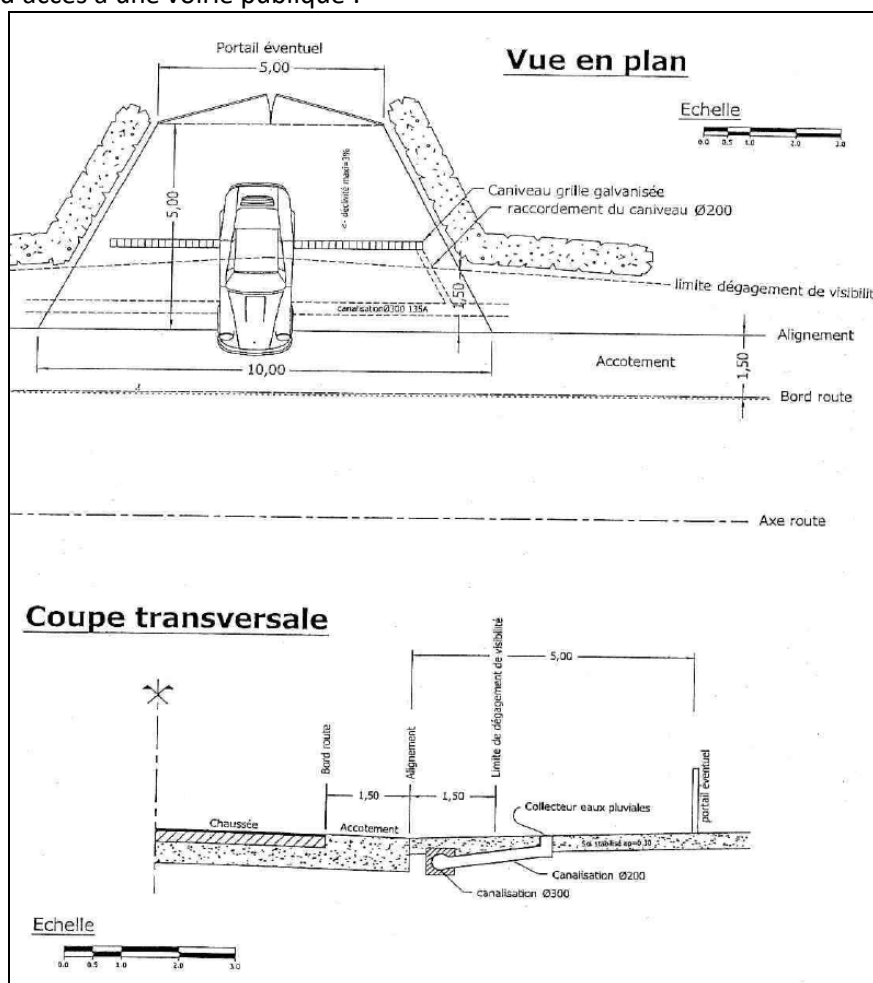
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

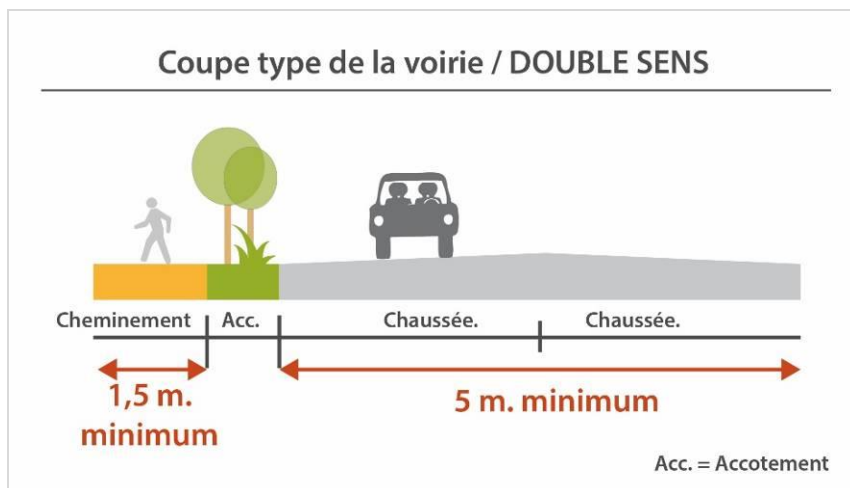
Schéma type d'accès à une voirie publique :



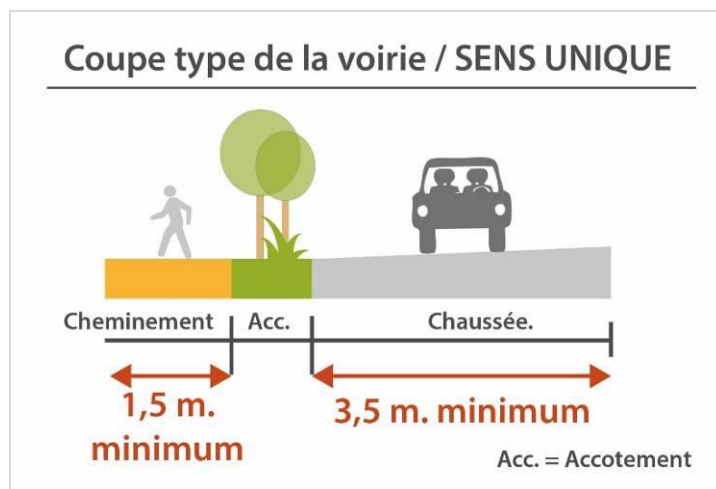
UX₁ et UX₂.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

UX₁ et UX₂.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

UX₁ et UX₂.III.2. Réseaux

UX₁ et UX₂.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

UX₁ et UX₂.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

Les eaux usées devront subir un pré-traitement avant d'être rejeté dans les réseau eaux usées.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

UX₁ et UX₂.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

La récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention, à enterrer obligatoirement.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

UX₁ et UX₂.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.




UX₁ et UX₂.III.2.e. Déchets

En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.







TITRE 11 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UY₁ et UY₂

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

UY₁ et UY₂.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

UY₁ et UY₂.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	UY ₁	UY ₂
Habitation	Logement	 Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m ² de surface de plancher à condition qu'il soit accolé ou incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée	 Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m ² de surface de plancher à condition qu'il soit accolé ou incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
		Les surfaces commerciales sont autorisées si elles représentent plus de 500 m ² de surface de vente au sein d'une même unité et les ensembles commerciaux de plus de 1000 m ² de surface de vente, dans une limite maximale de 3 000 m ² de surface de vente.	Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 500 m ² de surface de vente. L'artisanat est autorisé s'il est rattaché à une activité de commerce de détail.

		L'artisanat est autorisé.	
	Restauration	✓	✓
	Commerce de gros	✓	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✗	✗
	Cinéma	✓	✗
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗
	Entrepôt	?	?
		A condition d'être en lien avec une activité autorisée dans la zone.	A condition d'être en lien avec une activité autorisée dans la zone.
	Bureau	?	?
		A condition d'être en lien avec une activité autorisée dans la zone et limité à 300 m ² de surface de plancher.	A condition d'être en lien avec une activité autorisée dans la zone et limité à 300 m ² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗

UY₁ et UY₂.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :









En outre, pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés :

- la mise aux normes,

- l'aménagement,
- la réhabilitation,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- les annexes limitées à 40 m²,

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

UY₁ et UY₂.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	UY ₁ et UY ₂
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumise à autorisation	

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY₁ et UY₂.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

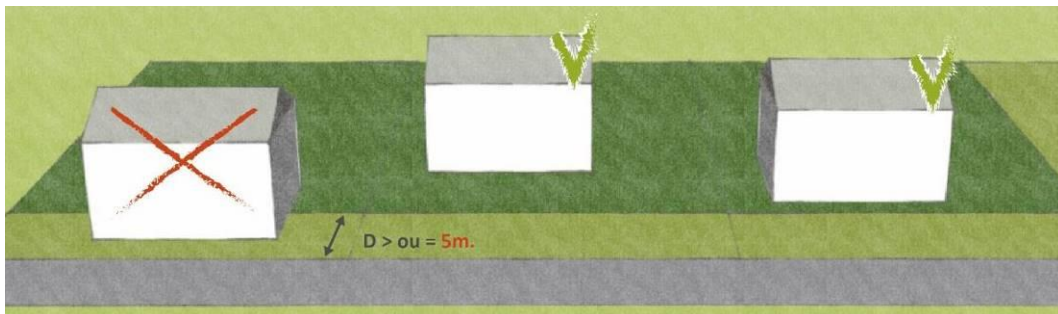
UY₁ et UY₂.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter :

- Avec un retrait minimum de 5 mètres.



Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Les constructions existantes :

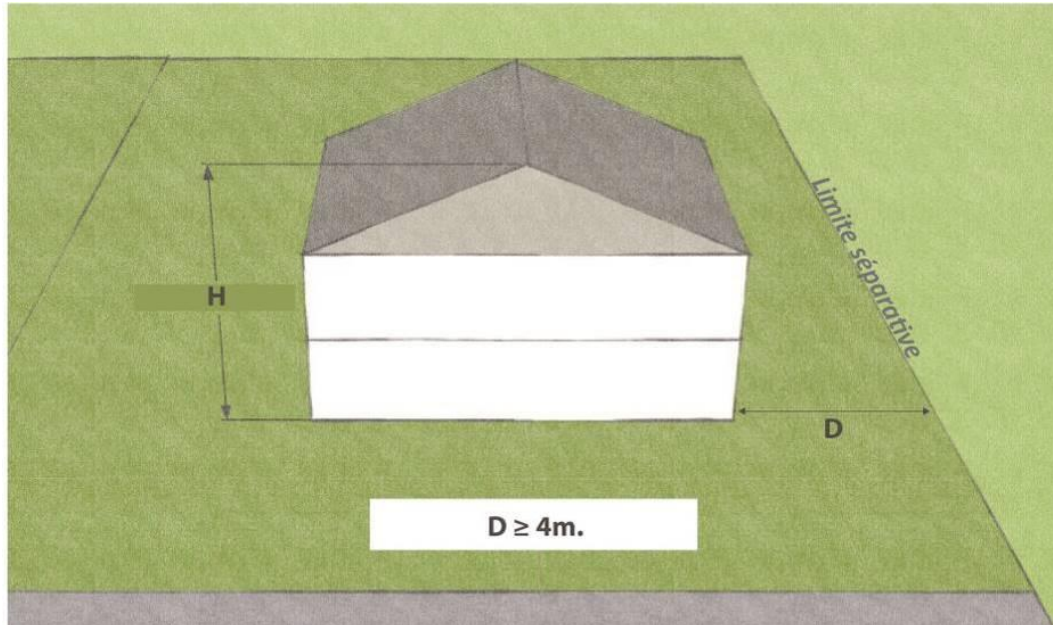
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

UY₁ et UY₂.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparativesLes nouvelles constructions

Elles doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance d'au moins 4 mètres.



- Soit en mitoyenneté seulement s'il s'agit de projets d'ensemble et à condition que la parcelle/et ou l'unité foncière borde des parcelles elles-mêmes situées en zone UY₁.

Les annexes peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m sur limite.

Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans

tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

UY₁ et UY₂.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

UY₁ et UY₂.II.2.Volumétrie

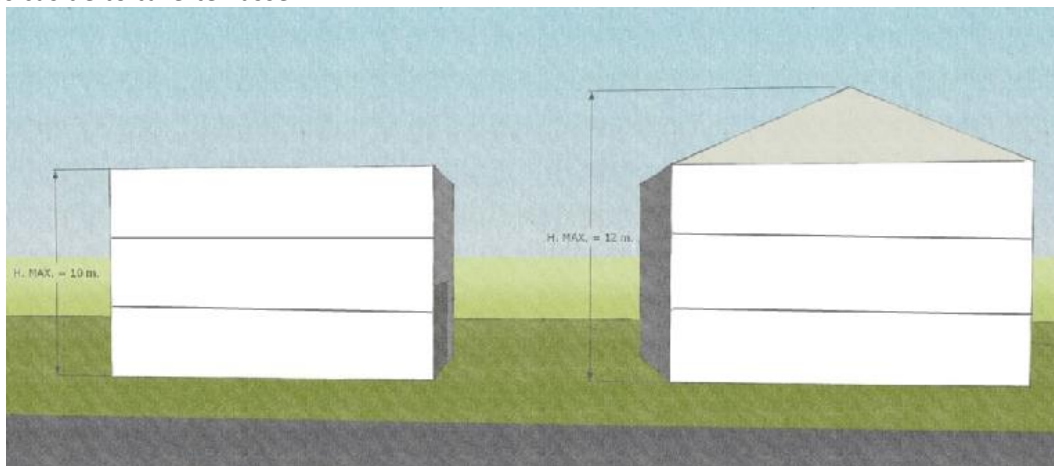
UY₁ et UY₂.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

UY₁ et UY₂.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 12 mètres au faîtage ou 10 mètres cas de toiture-terrasse.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

UY₁ et UY₂.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES minimal est de 0,35.

Le CES maximal est de 0,50.

UY₁ et UY₂.II.2.d. Volume

Les volumes doivent être simples, soit de type carré soit de type rectangulaire, soit en L.

UY₁ et UY₂.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

UY₁ et UY₂.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

UY₁ et UY₂.II.3.b. Aspect des toitures

Constructions principales et annexes :

Les types de toiture autorisés sont à deux ou quatre pans, et les toitures-plates.

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

La couverture des toitures doit être de couleur brun, rouge ou gris. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

UY₁ et UY₂.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction existante.

UY₁ et UY₂.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

UY₁ et UY₂.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

UY₁ et UY₂.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UY₁ et UY₂.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Les espaces libres perméables doivent représenter 30 % du tènement de l'opération, dont 10 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

Les tènements de moins de 400 m² ne sont pas concernés par cette obligation.

UY₁ et UY₂.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

UY₁ et UY₂.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant.

UY₁ et UY₂.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

UY₁ et UY₂.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

UY₁ et UY₂.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UY ₁ et UY ₂
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Commerce : 1 pl/50 m ² de surface de vente Artisanat : 1 pl/50 m ² de surface de plancher <i>Si l'activité relève du commerce <u>et</u> de l'artisanat, c'est la règle la plus exigeante (demandant le plus de places) qui s'applique</i>
	Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de plancher dédiée à l'espace clientèle

	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
	Cinéma	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

UY₁ et UY₂.II.5.b. Stationnements des deux roues

Stationnement vélo

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour le stationnement des cycles, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UY₁ et UY₂.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

UY₁ et UY₂.III.1.a. Dispositions concernant les accès

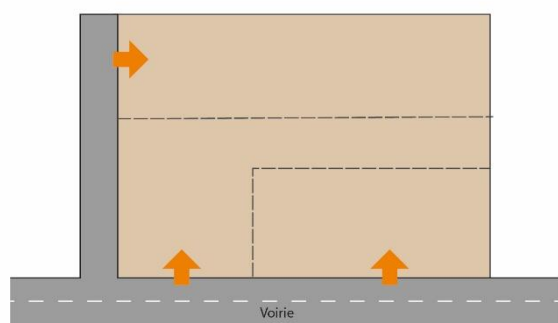
L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

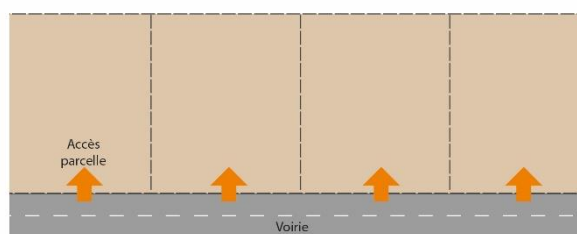
Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

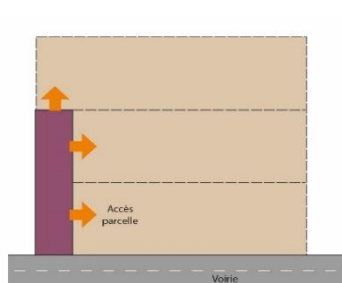


Type d'aménagement interdit

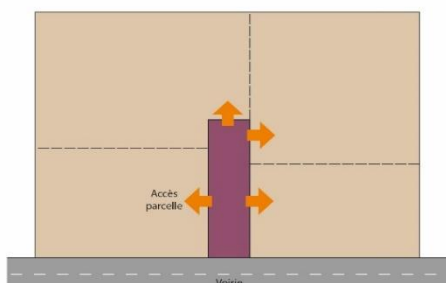


Type d'aménagement interdit

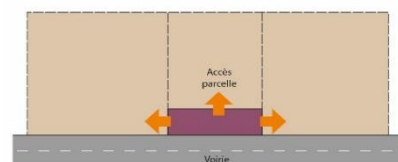
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

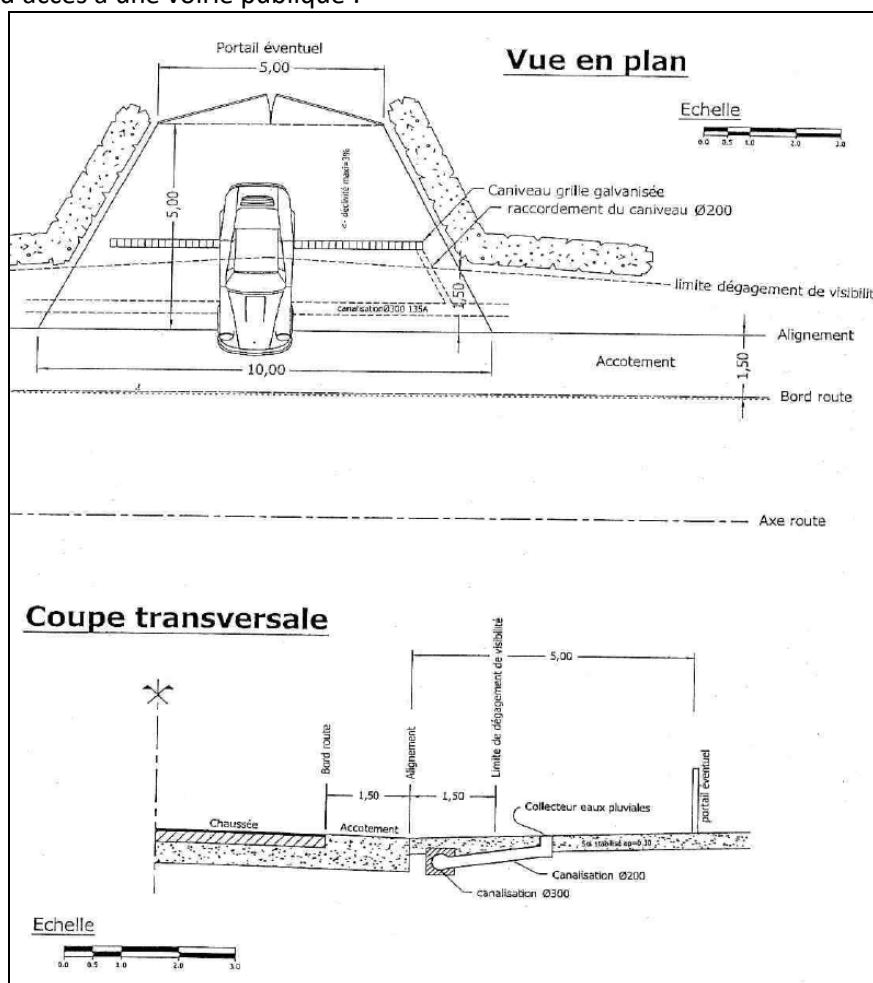
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

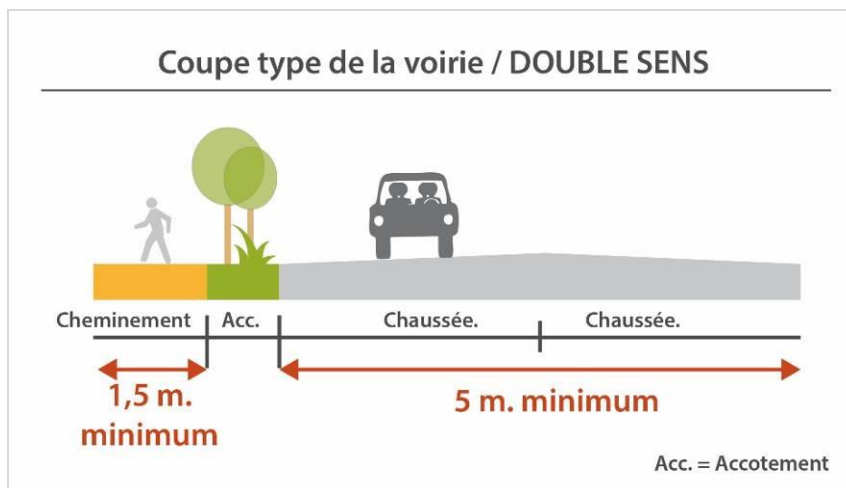
Schéma type d'accès à une voirie publique :



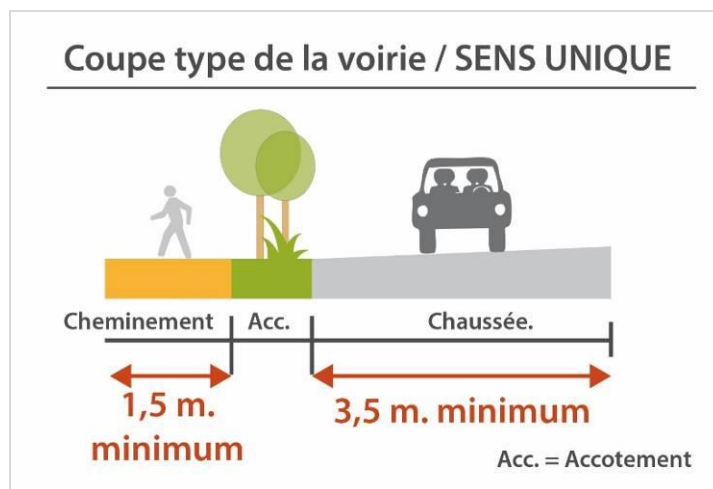
UY₁ et UY₂.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

UY₁ et UY₂.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

UY₁ et UY₂.III.2. Réseaux

UY₁ et UY₂.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

UY₁ et UY₂.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

Les eaux usées devront subir un pré-traitement avant d'être rejeté dans les réseau eaux usées.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

UY₁ et UY₂.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

La récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention, à enterrer obligatoirement.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

UY₁ et UY₂.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.




UY₁ et UY₂.III.2.e. Déchets

En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.







TITRE 12 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UT₁, UT₂ et UTL























CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION













UT₁, UT₂ et UTL.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

UT₁, UT₂ et UTL.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	UT ₁ et UT ₂	UTL
Habitation	Logement	 Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 80 m ² de surface de plancher à condition qu'il soit accolé ou incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée	
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
		Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 500m ² de surface de vente. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher. Les surfaces commerciales et artisanales sont autorisées à	Ils sont autorisés dès lors qu'ils exigent la proximité immédiate de l'eau et d'une bonne insertion dans le paysage lacustre

		condition d'être en lien avec une activité hôtelière, touristique, et de loisirs.	
	Restauration		 Ils sont autorisés dès lors qu'ils exigent la proximité immédiate de l'eau et d'une bonne insertion dans le paysage lacustre
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	 A condition d'être en lien avec une activité hôtelière, touristique, et de loisirs.	 Elles sont autorisées dès lors qu'elles exigent la proximité immédiate de l'eau et d'une bonne insertion dans le paysage lacustre
	Hébergement hôtelier et touristique		 Ils sont autorisés dès lors qu'ils exigent la proximité immédiate de l'eau et d'une bonne insertion dans le paysage lacustre
	Cinéma		
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		 Ils sont autorisés dès lors qu'ils exigent la proximité immédiate de l'eau et d'une bonne insertion dans le paysage lacustre
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		 Ils sont autorisés dès lors qu'ils exigent la proximité immédiate de l'eau et d'une bonne insertion dans le paysage lacustre

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
		A condition d'être en lien avec une activité hôtelière, touristique, et de loisirs et limité à 100 m ² de surface de plancher.	
	Bureau		
		A condition d'être en lien avec une activité hôtelière, touristique, et de loisirs, et de rester accessoire à l'activité principale autorisée dans la zone, dans la limite de 150 m ² de surface de plancher.	
	Centre de congrès et d'exposition		

UT₁, UT₂ et UTL I.1.b. Evolutions des constructions existantes :En zone UT₁ et UT₂ :

En outre, pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- les annexes limitées à 40 m²,

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

En zone UTL :









Les constructions existantes peuvent bénéficier :

- de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
- de l'extension dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- de la réalisation d'annexes dans la limite de deux par unité foncière et de 60 m² d'emprise au sol au total,
- de la réalisation de piscine, dans la limite de une par unité foncière,
- en cas de démolition, elles peuvent être reconstruites dans le respect du gabarit de la construction initiale.

Les annexes et extensions respectant les règles édictées ci-dessus, devront s'implanter du côté opposé au Lac, sauf impossibilité technique avérée.

- La réhabilitation des annexes existantes est autorisée, sans modification de volume
- du changement de destination, à condition que la nouvelle destination soit : le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique.

UT₁, UT₂ et UTL.1.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	UT et UTL
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumise à autorisation	

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UT₁, UT₂ et UTL.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

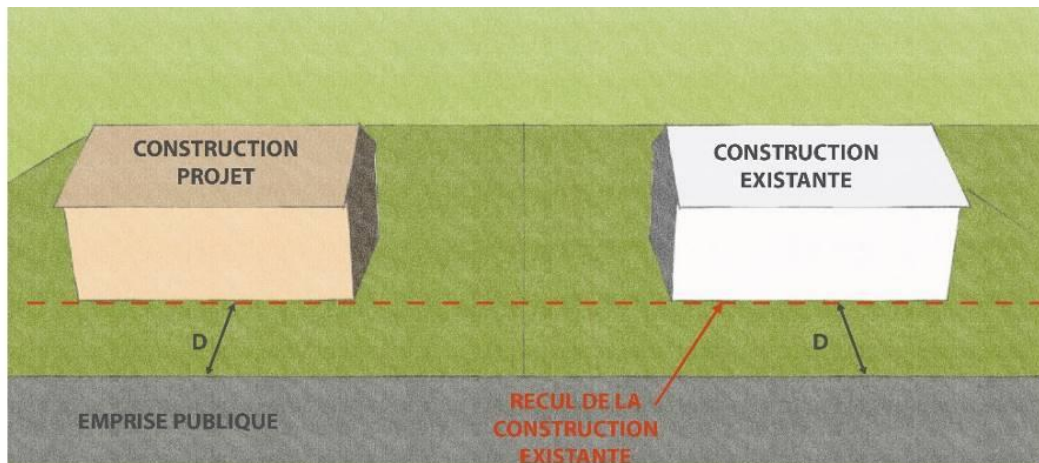
UT₁, UT₂ et UTL.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

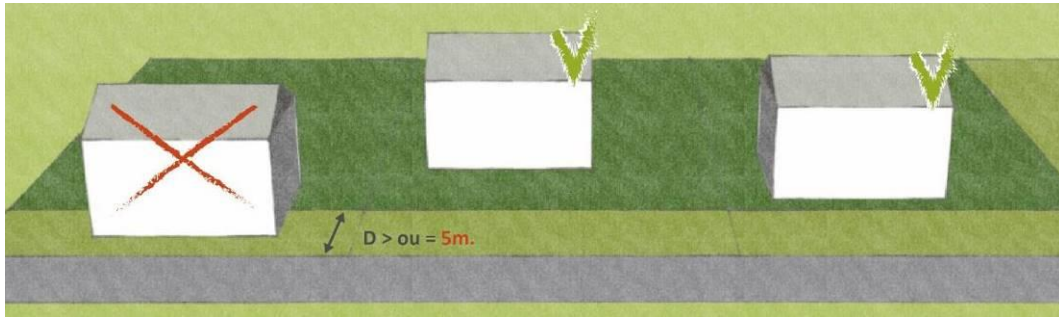
Les nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter :

- Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions de gabarit comparable avec la future construction, la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes



- Soit en retrait minimum de 5 mètres.



Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite du domaine public.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

Les constructions existantes :

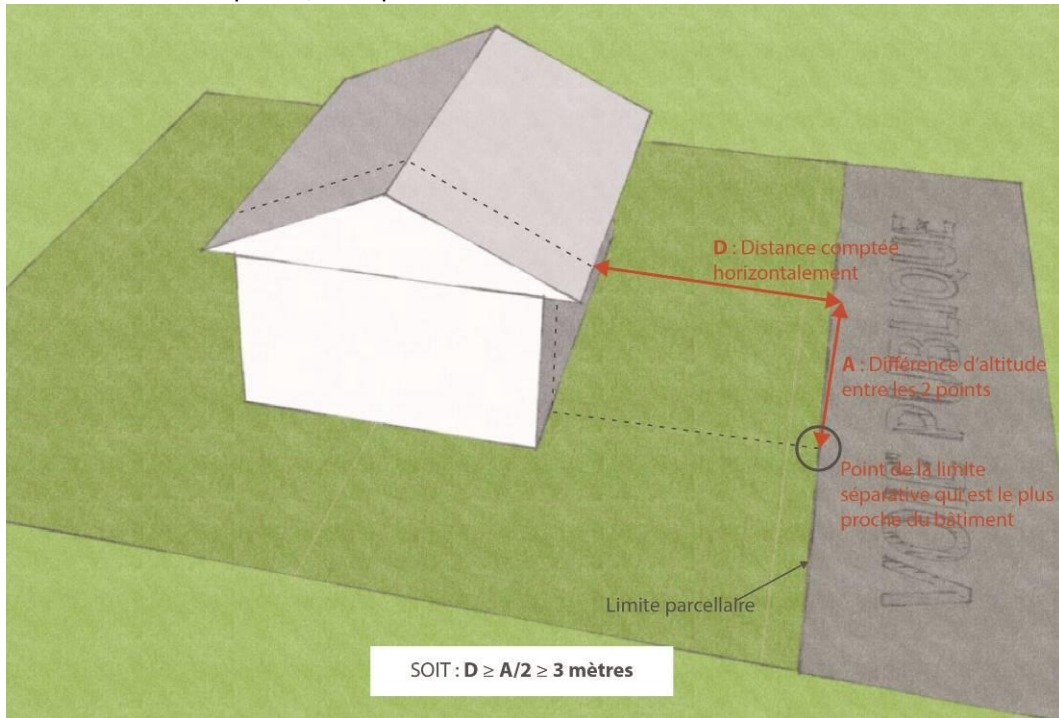
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

UT₁, UT₂ et UTL. II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparativesLes nouvelles constructions

Elles doivent s'implanter :

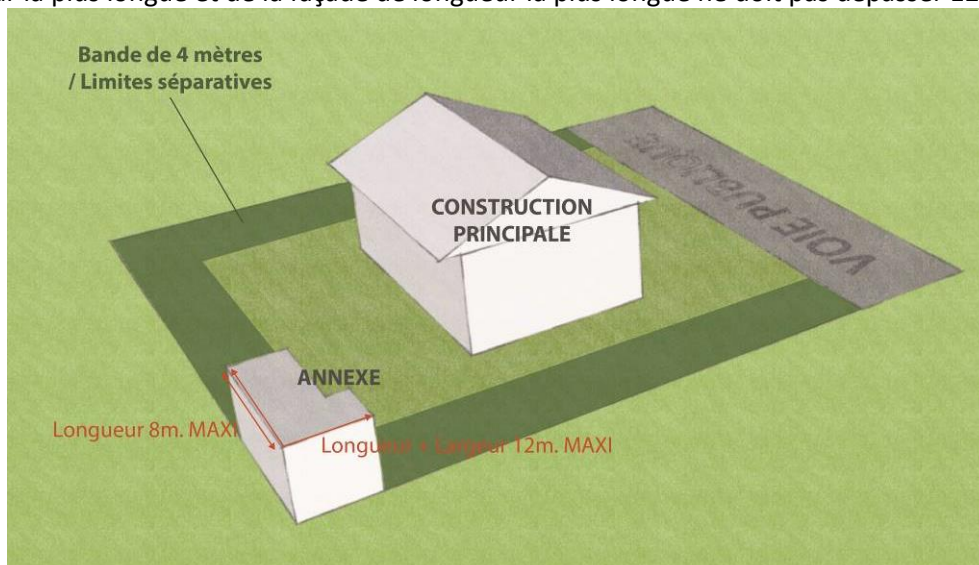
En retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres



Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de

- UT₁ : 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- UT₂ et UTL : 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite séparative.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

UT₁, UT₂ et UTL.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

UT₁, UT₂ et UTL.II.2.Volumétrie

UT₁, UT₂ et UTL.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

UT₁, UT₂ et UTL.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

UT₁ : La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 16,5 mètres. Cette hauteur ne comprend pas les combles ou attiques qui ne devront comporter qu'un seul niveau. Sont autorisés deux niveaux de sous-sol pouvant déborder de 2 mètres du terrain naturel. La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 4 mètres.

UT₂ et UTL : La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 12 mètres au faîtage ou 10 mètres cas de toiture-terrasse.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

UT₁, UT₂ et UTL.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de

- UT₁ : 0,30.
- UT₂ et UTL : 0,40.

UT₁, UT₂ et UTL.II.2.d. Volume

Les volumes doivent être simples, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Les étages en attiques doivent représenter une proportion comprise de 40% à 50% de la projection au sol de la surface totale de l'étage inférieur et présenter un retrait sur au moins deux des façades de la construction.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

UT₁, UT₂ et UTL.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

UT₁, UT₂ et UTL.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

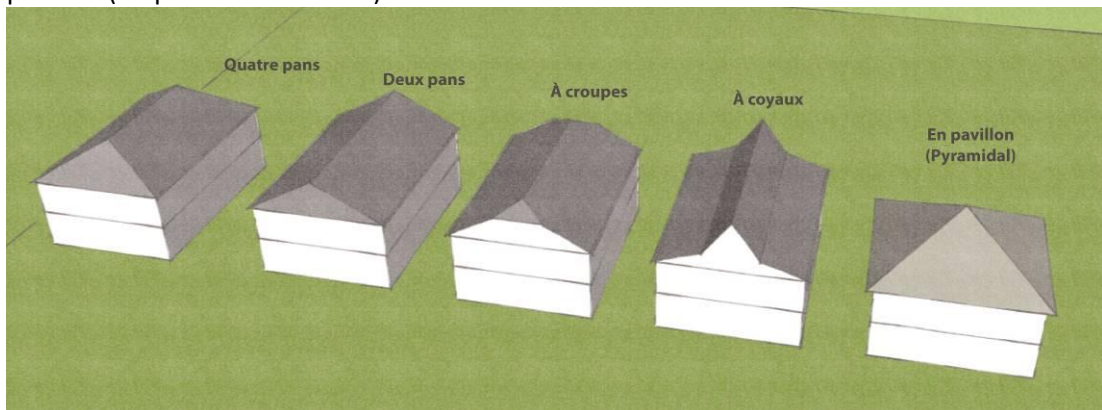
Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

UT₁, UT₂ et UTL.II.3.b. Aspect des toituresLes nouvelles constructions**Constructions principales et annexes**

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile dont la couleur doit faire partie du nuancier présent en annexe du règlement. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

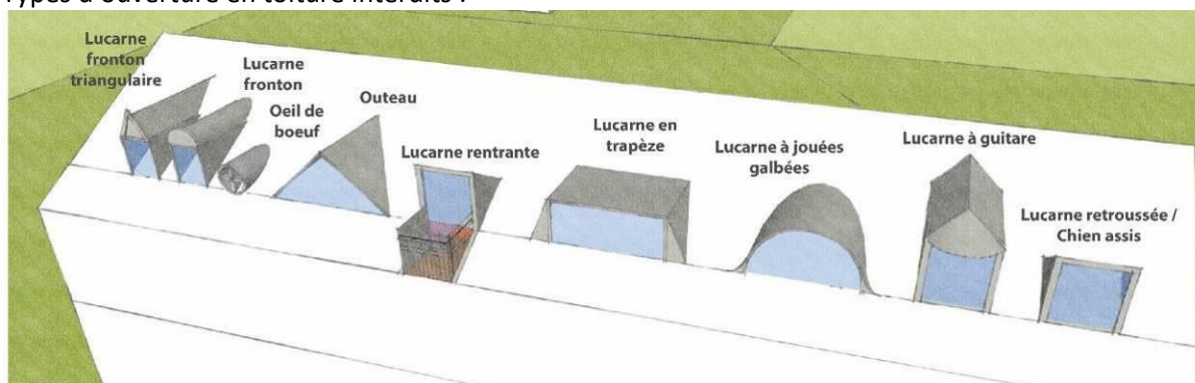
Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 20 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,8 m. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Types d'ouverture en toiture interdits :



Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

UT₁, UT₂ et UTL.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les nouvelles constructions

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

UT₁, UT₂ et UTL.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

UT₁, UT₂ et UTL.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Toute opération à vocation principale d'hébergement hôtelier et touristique présentant une surface de plancher cumulées supérieure ou égale à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

UT₁, UT₂ et UTL.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UT₁, UT₂ et UTL.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Les espaces libres perméables doivent représenter 30 % du tènement de l'opération, dont 20 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

Les tènements de moins de 400 m² ne sont pas concernés par cette obligation.

UT₁, UT₂ et UTL.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

UT₁, UT₂ et UTL.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-après.

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure de la RD 1005, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

UT₂, UTL :

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composée :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autres des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

UT₁ :

- En limite du secteur des Ormeaux et du chemin du Pont de Crevy : sont admises les clôtures grillagées (avec ou sans muret), d'une hauteur maximum de 2 mètres, le muret ne pouvant excéder une hauteur de 0,80 mètre.
- En limite avec le Chemin du Village et le Nord du chemin du Pont de Crevy : la hauteur des murs de clôture est limitée à 2 mètres et doit respecter l'aspect traditionnel des murs existants.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

UT₁, UT₂ et UTL.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

UT₁, UT₂ et UTL.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

UT₁, UT₂ et UTL.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UT ₁ , UT ₂ et UTL
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par unité d'hébergement
	Cinéma	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

UT₁, UT₂ et UTL.II.5.b. Stationnements des deux roues

Stationnement vélo

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour le stationnement des cycles, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UT₁, UT₂ et UTL.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

UT₁, UT₂ et UTL.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

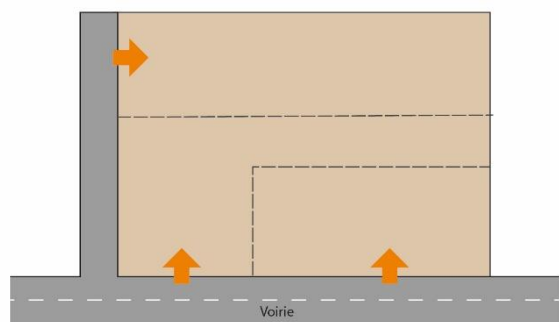
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

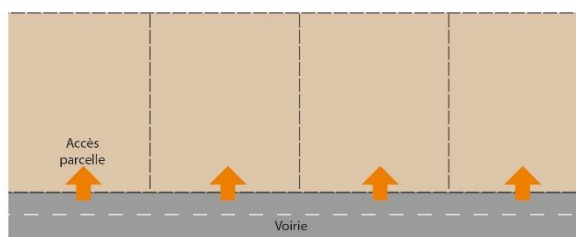
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

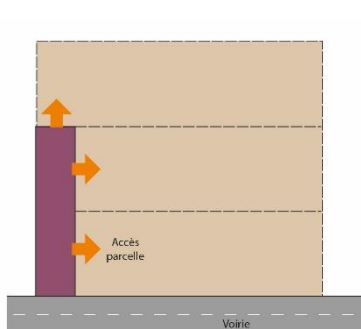


Type d'aménagement interdit

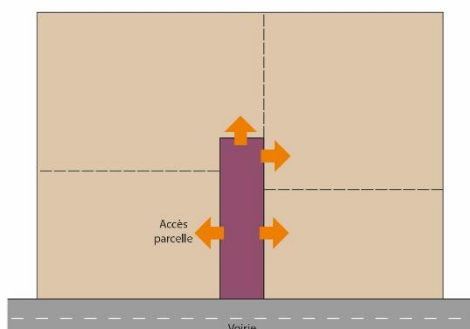


Type d'aménagement interdit

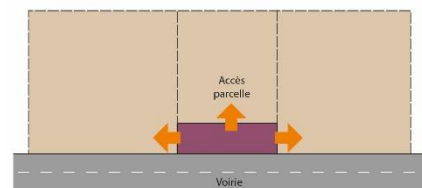
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

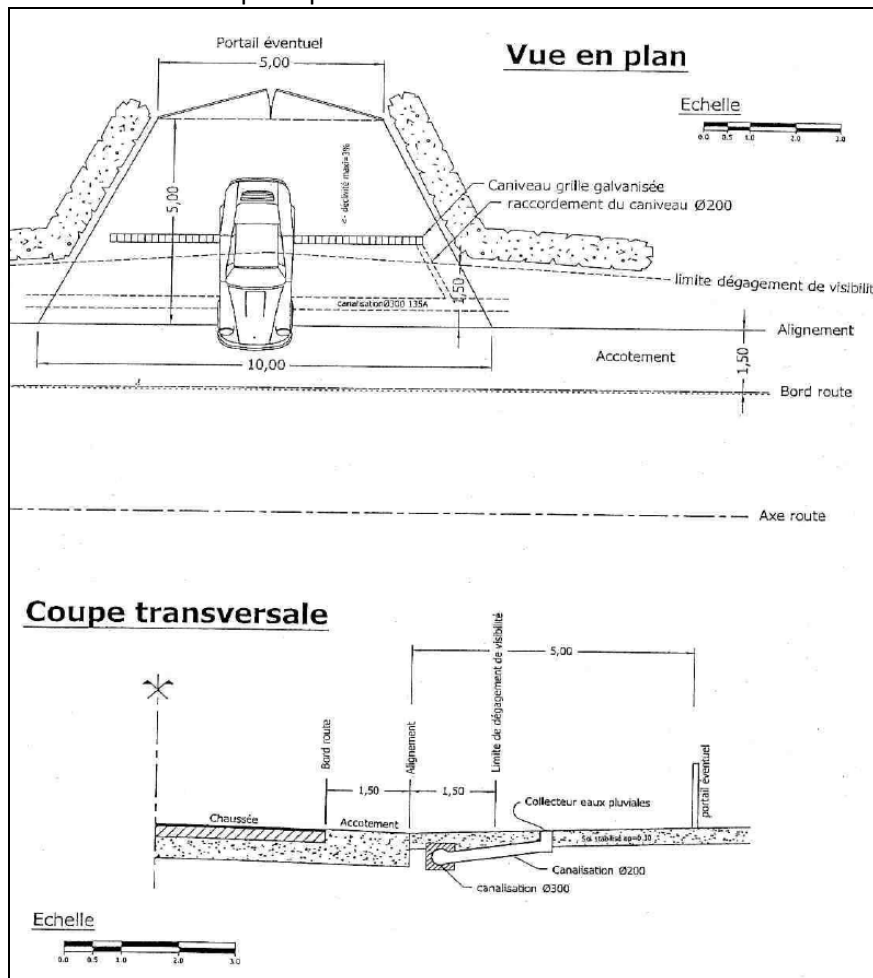
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

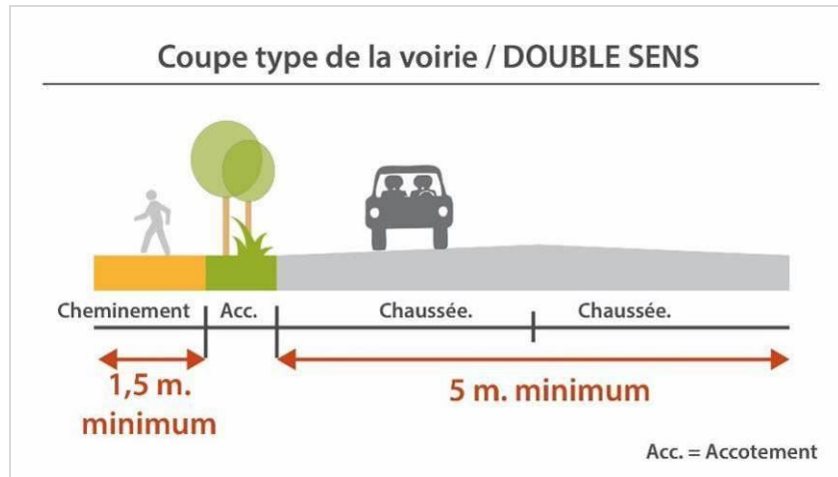
Schéma type d'accès à une voirie publique :



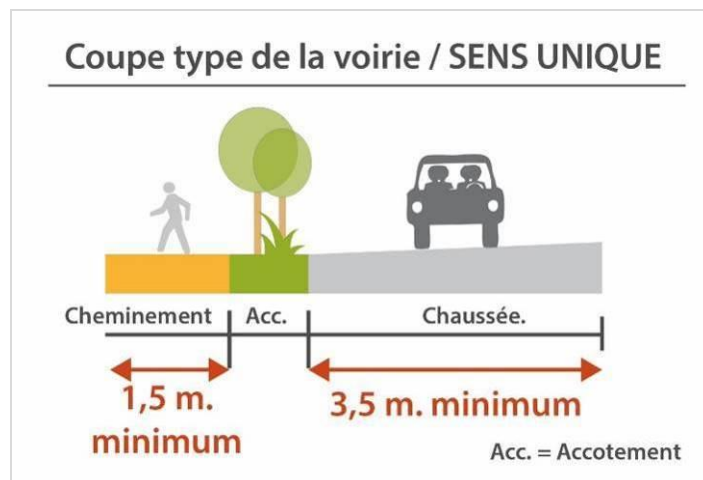
UT₁, UT₂ et UTL.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

UT₁, UT₂ et UTL.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

UT₁, UT₂ et UTL.III.2. Réseaux

UT₁, UT₂ et UTL.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

UT₁, UT₂ et UTL.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

UT₁, UT₂ et UTL.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

UT₁, UT₂ et UTL.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.




UT₁, UT₂ et UTL.III.2.e. Déchets

En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.








TITRE 13 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UF














CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

UF.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

UF.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	UF
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	 Les surfaces commerciales et artisanales sont autorisées dans la limite de 500m ² de surface de vente, si elles sont en lien direct avec l'activité de gare.
	Restauration	 Les surfaces de restauration sont autorisées si elles sont en lien direct avec l'activité de gare.
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	 Elles sont autorisées si elles sont en lien direct avec l'activité de gare.
	Hébergement hôtelier et touristique	

	Cinéma	
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
		Ils sont autorisés si ils sont en lien direct avec l'activité de gare.
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	









UF.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

En outre, pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- les annexes limitées à 40 m²,

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

UF.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	UF
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumises à autorisation	

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UF.II.1. Implantation des constructions

UF.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Non concernée

UF.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non concernée

UF.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

UF.II.2.Volumétrie

UF.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

UF.II.2.b. Hauteur maximale

Non concernée

UF.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Non concernée

UF.II.2.d. Volume

Non concernée

UF.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

UF.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

Non concernée

UF.II.3.b. Aspect des toitures

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

UF.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

UF.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

UF.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

UF.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UF.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Non concernée

UF.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

UF.II.4.c. Clôtures

Non concernée

UF.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

UF.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

UF.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UF
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	

	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération

UF.II.5.b. Stationnements des deux roues

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UF.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

UF.III.1.a. Dispositions concernant les accès

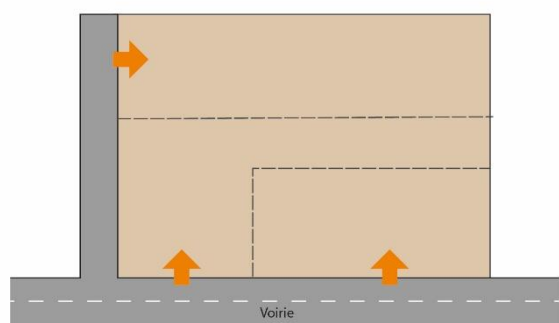
L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

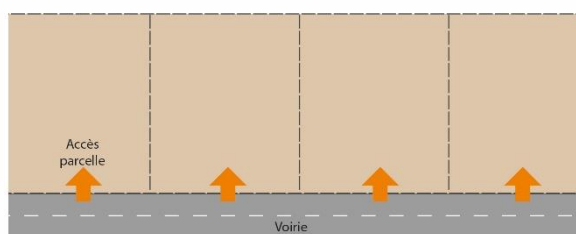
Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

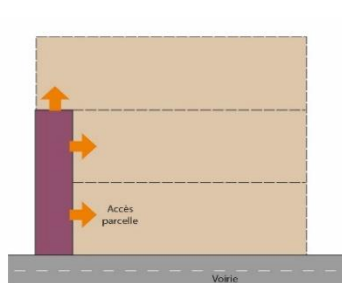


Type d'aménagement interdit

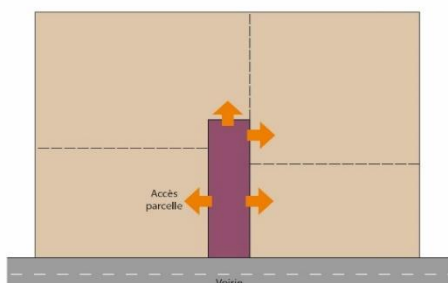


Type d'aménagement interdit

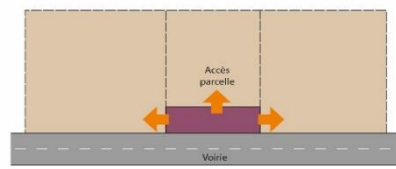
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

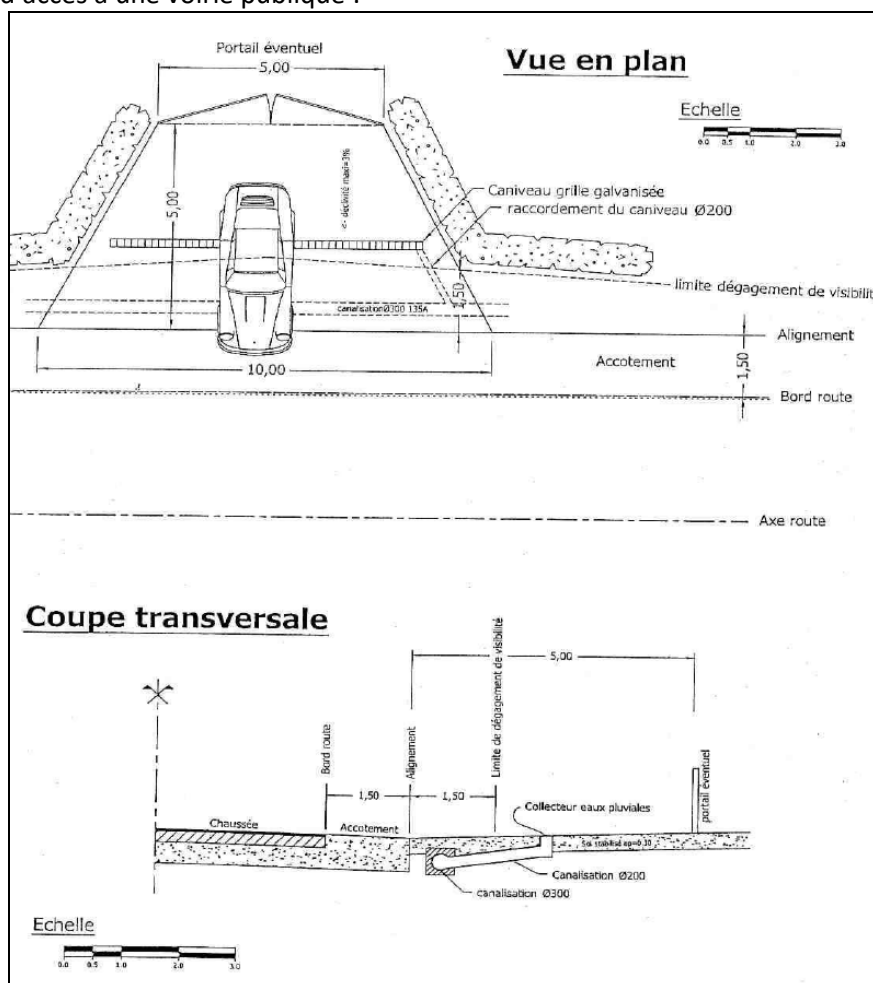
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

Schéma type d'accès à une voirie publique :



UF.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Non Concernée

UF.III.1.c. Chemins et sentiers

Non Concernée

UF.III.2. Réseaux

UF.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

UF.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

UF.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

UF.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

UF.III.2.e. Déchets

En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.




LES ZONES A URBANISER

TITRE 14 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUB




Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.
















CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION



1AUB.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

1AUB.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	1AUB
Habitation	Logement	 Tout projet de construction comprenant, en un seul bâtiment, quatre logements ou plus doit prévoir au moins une cave ou un cellier par logement, d'une surface minimale de 3m ² . Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	 Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 500m ² de surface de vente par unité commerciale. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher. Les constructions commerciales et artisanales sont autorisées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la

		salubrité, à la tranquillité du voisinage.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
		Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
		Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont liés et accessoires à une activité autorisée dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.









	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

1AUb.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

En outre, pour les constructions préexistantes, dans l'attente de la mise en œuvre du projet prévu dans les OAP, seuls sont autorisés :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation,
- l'extension limitée à 20 % de la surface de plancher existante et de 60 m² surface de plancher,
- les annexes limitées à 2 et à 40 m² d'emprise au sol au total, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale,

1AUb.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	1AUb
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumise à autorisation	

1Aub.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et les principes ci-dessous :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements locatifs sociaux minimum
Bons-en-Chablais	BON1	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble	35 %
Bons-en-Chablais	BON2	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	40 %
Bons-en-Chablais	BON3	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre de la ZAC « des Prés de la Colombière »	30 %
Bons-en-Chablais	BON4	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre de la ZAC « des Prés de la Colombière »	30 %
Bons-en-Chablais	BON5	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble à prévoir en deux tranches	30 %
Bons-en-Chablais	BON11	Mixité des fonctions : résidentielle et commerce/service	Opération d'aménagement d'ensemble en plusieurs tranches	25 %
Douvaine	DOU2	Mixité des fonctions, résidentielle dominante et commerces, services	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	35 %
Sciez	SCI1	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	50 %
Sciez	SCI2	Mixte résidentielle, commerces/services et équipements publics	Opération d'aménagement d'ensemble en plusieurs tranches	Tranche 1 = 35 % Tranche 2 = 25 % Tranche 3 = 35 %
Sciez	SCI9	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30 % <i>Cette servitude de mixité sociale ne s'applique pas à la sous-destination</i>

				« hébergement » Ce taux s'applique à la surface de plancher créée
Veigy-Foncenex	VEI2	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30 %
Veigy-Foncenex	VEI4	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches	Tranche 1 = 35 % Tranche 2 = 35 %
Veigy-Foncenex	VEI5	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches	Tranche 1 = 35 % Tranche 2 = 35 %
Veigy-Foncenex	VEI6	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches	35 %

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUB.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré.

1AUB.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

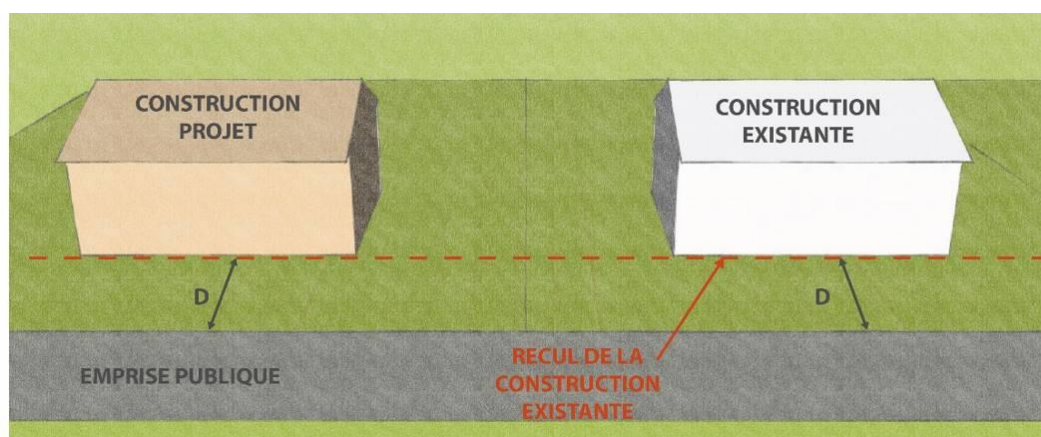
Les nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter :

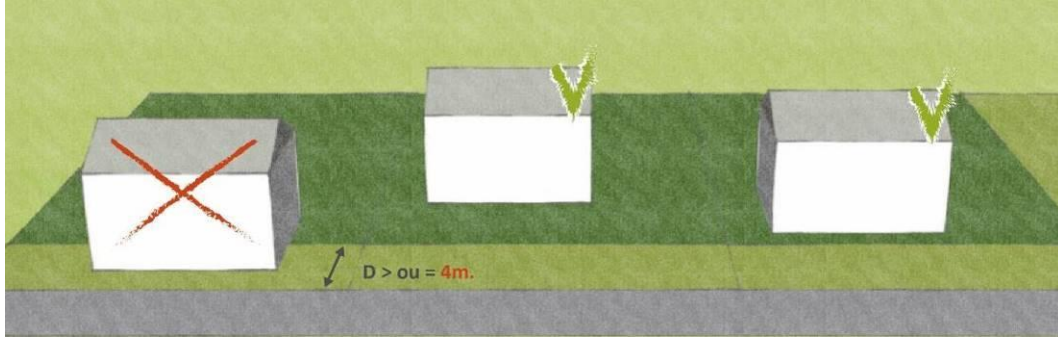
Si un recul minimum est inscrit dans les OAP, c'est ce dernier qui s'applique.

Sinon, il est nécessaire de respecter :

- Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions de gabarit comparable avec la future construction, la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes,



- Soit avec un retrait minimum de 4 mètres.



Les bassins de piscines doivent s’implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Les annexes doivent s’implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite du domaine public.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s’implanter jusqu’à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d’accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

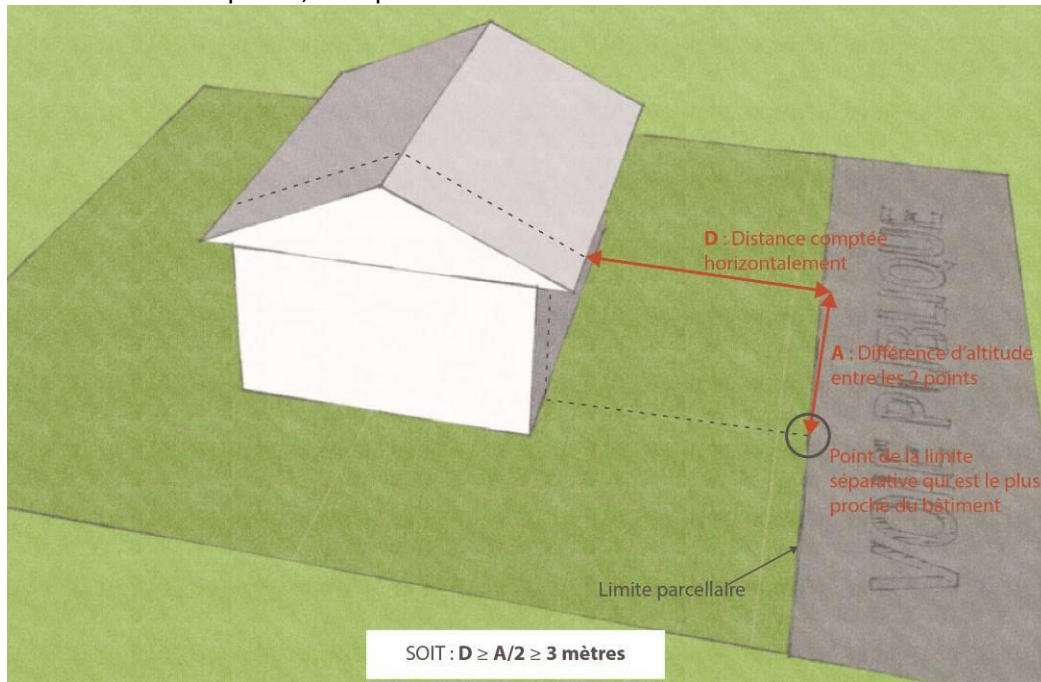
Les constructions doivent s’implanter à :

- 40 m de part et d’autre de l’axe des routes bénéficiant du statut de déviation d’agglomération ou du statut de des routes express ;
- 25 m de l’axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l’axe des autres routes départementales.

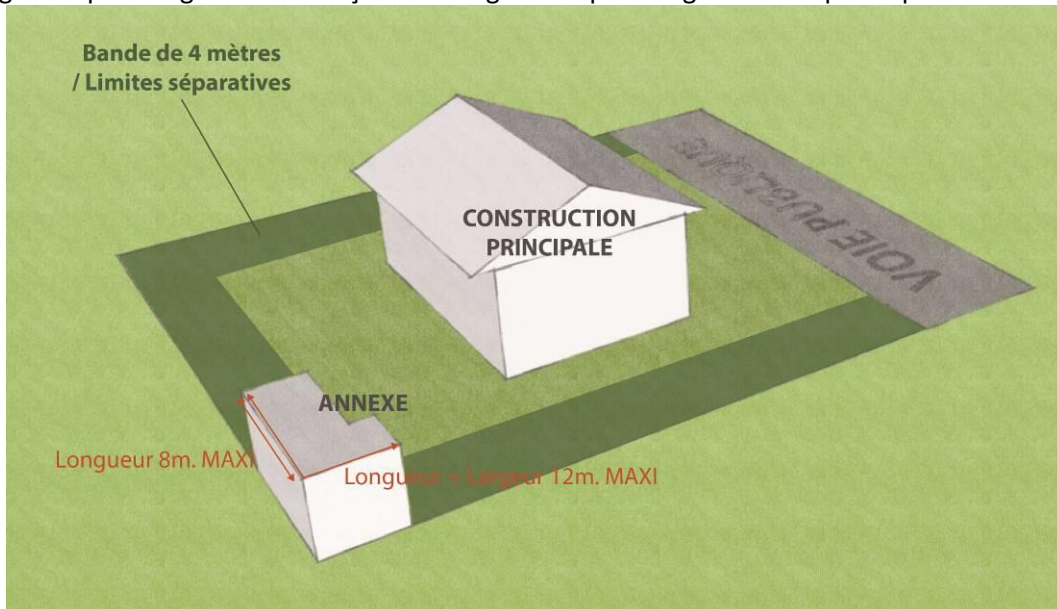
Les reculs ci-dessus peuvent faire l’objet d’adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l’agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l’axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s’inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

1Aub.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

- Soit en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres



Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

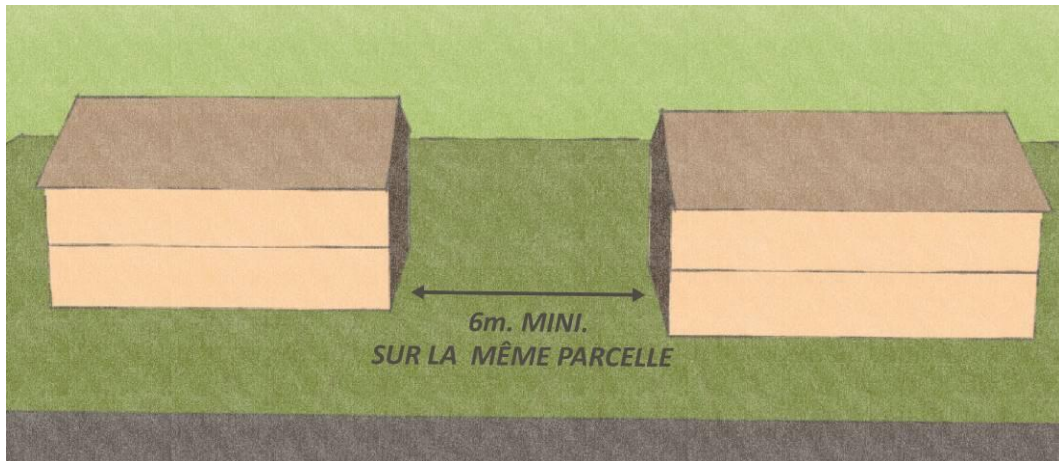
Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite séparative.

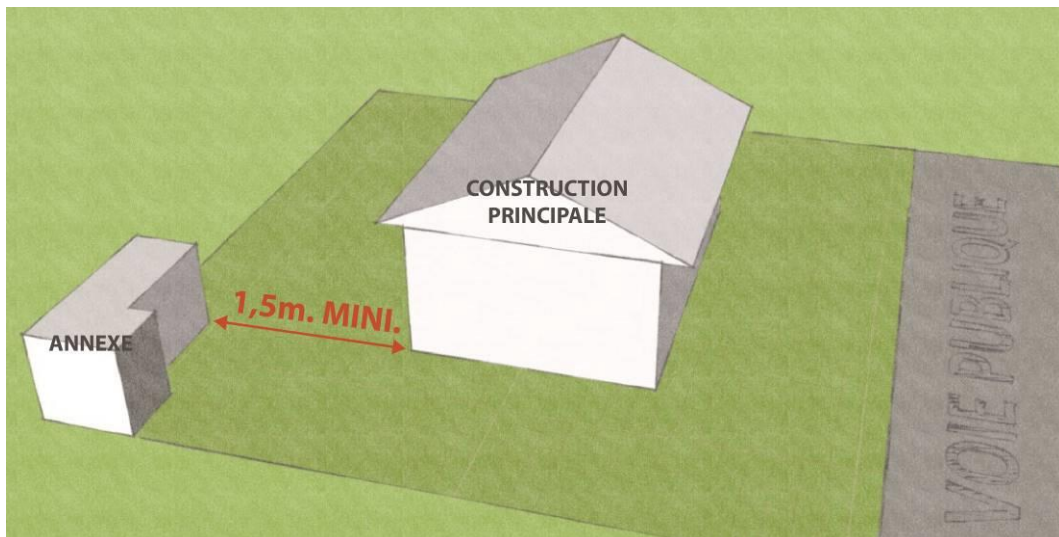
Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

1Aub.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines), doivent respecter un recul de minimum 6 mètres entre elles.



Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.



La distance est calculée au nu des façades.

1Aub1.II.2.Volumétrie

1Aub.II.2.a. Hauteur minimale

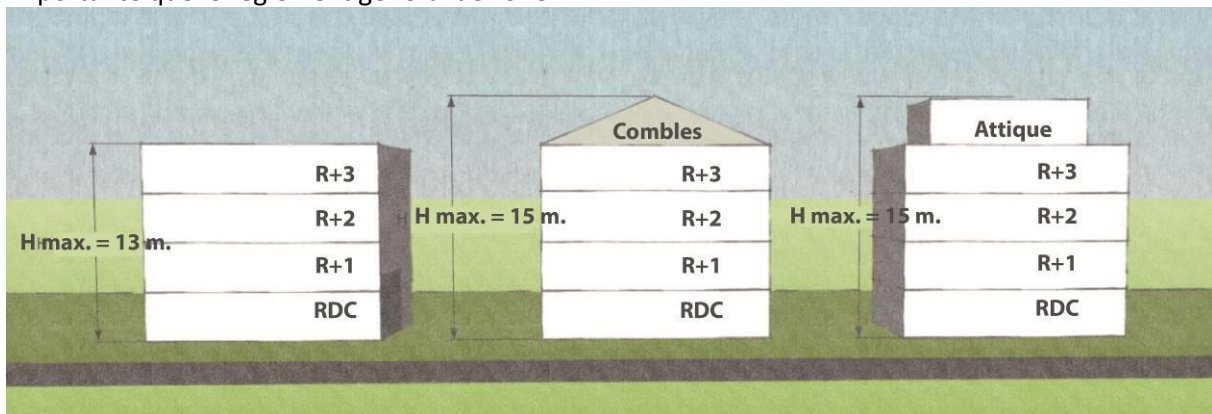
Non concernée

1Aub.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

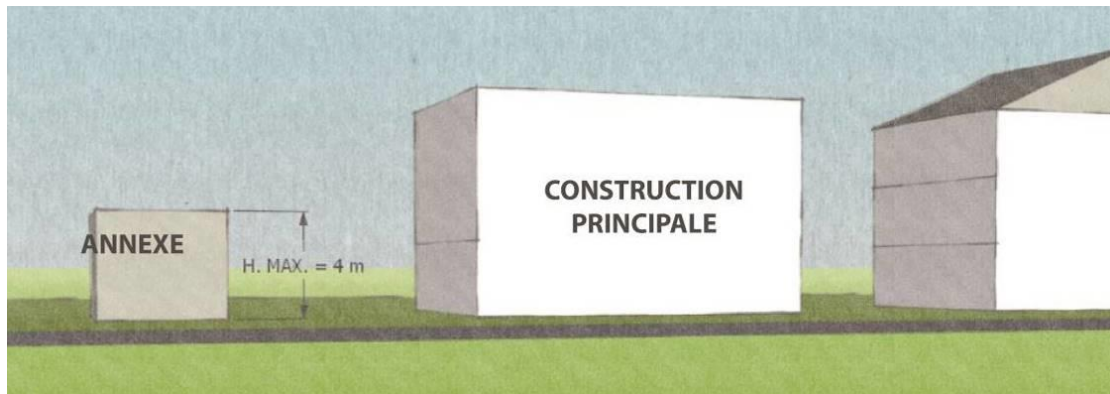
La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 15 mètres et R+3+combles/attiques ou 13 mètres et R+3 en cas de toiture-terrasse.

La hauteur maximale est également définie dans les OAP de chaque secteur, elle peut être moins importante que le règlement général de zone.



Pour le secteur SCI9 uniquement : La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 18 mètres et R+4+combles/attiques ou 16 mètres et R+4 en cas de toiture-terrasse.

La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

1Aub.II.2.b bis. Insertion urbaine et paysagère

Non concernée

1AUB.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de 0,4.

1AUB.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Les étages en attiques doivent représenter une proportion comprise de 40% à 50% de la projection au sol de la surface totale de l'étage inférieur et présenter un retrait sur au moins deux des façades de la construction.

Pour le secteur SCI9 uniquement : les étages en attiques doivent représenter une proportion d'au moins 25% de la projection au sol de la surface totale de l'étage inférieur et présenter un retrait sur au moins deux des façades de la construction.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

La longueur des constructions d'un seul tenant ne peut excéder 30 mètres. Hormis pour le secteur SCI9 au sein duquel la longueur des constructions d'un seul tenant ne peut excéder 70 mètres.

1AUb.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

1AUb.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain situé en-dessous des constructions édifiées, la limite est fixée à 2 m.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

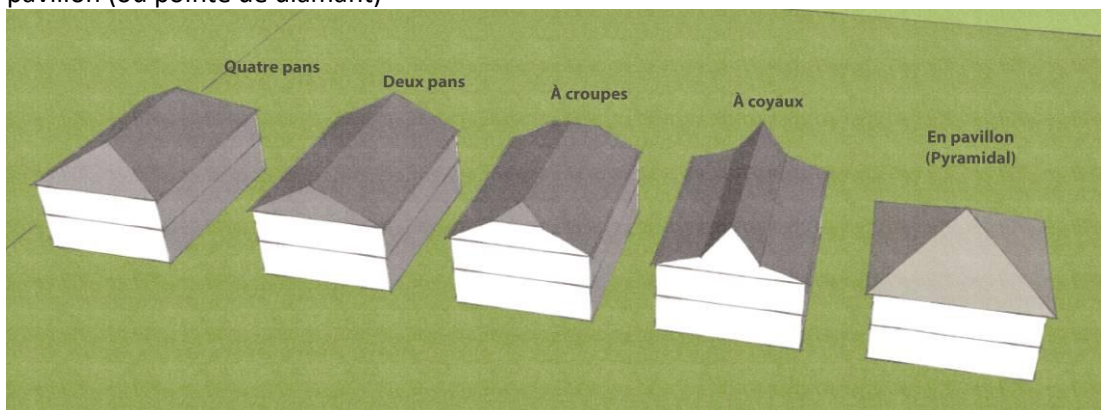
1AUb.II.3.b. Aspect des toitures

Les nouvelles constructions

Constructions principales et annexes

(hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à croupes, à coyaux, en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile dont la couleur doit faire partie du nuancier présent en annexe du règlement. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.
Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

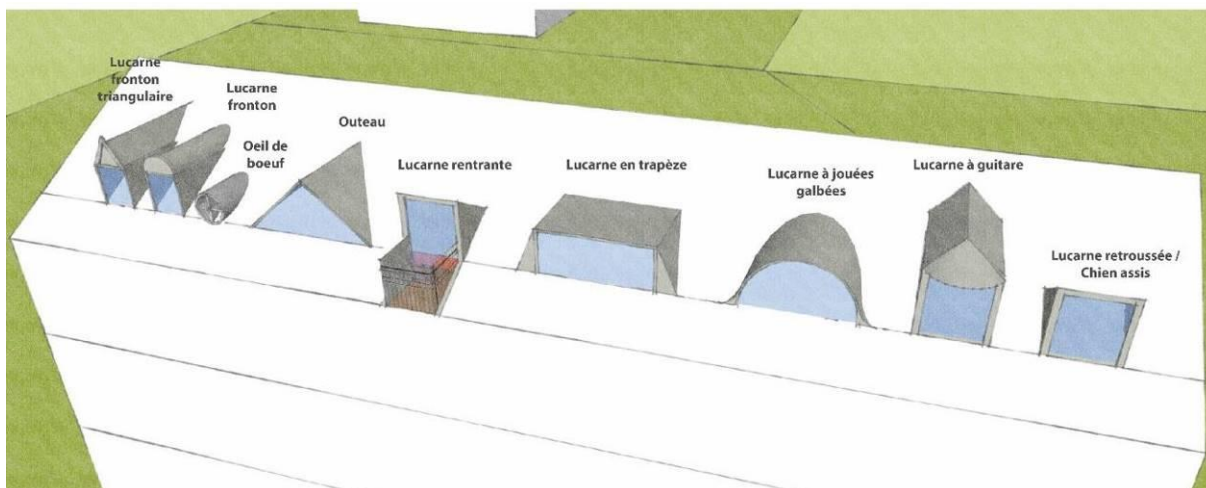
Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 20 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,8 m. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Types d'ouverture en toiture interdits :



Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

1AUB.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

1AUB.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

1AUB.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

1AUB.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUB.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Les espaces libres perméables doivent représenter 30 % du tènement de l'opération, dont 20 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

Les opérations de 10 logements et plus devront prévoir un espace commun (placette, aire de jeux, ...) d'un seul tenant d'au moins 5% de la surface du tènement concerné par l'opération.

1AUB.II.4.b. Aménagement extérieur

Pour les opérations d'au moins quatre logements, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

1AUB.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composée :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autres des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure de RD 1005, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

1AUB.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

1AUb.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

1AUb.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

30 % de places de stationnements perméables sont exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations de logements.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	1AUb
Habitation	Logement	<p>2 places minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher à partir de 100 m² de surface de plancher par logement</p> <p>Pour les opérations de 4 logements et plus des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé</p> <p>Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction</p>

	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
	Cinéma	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

1Aub.II.5.b. Stationnements des deux roues

Stationnement vélo

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 20 m² de SP.

Cela ne s'applique pas à la destination hébergement.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 3 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Cela ne s'applique pas à la destination hébergement.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour le stationnement des cycles, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUB.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

1AUB.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. Le ou les accès à la zone sont indiqués dans les OAP.

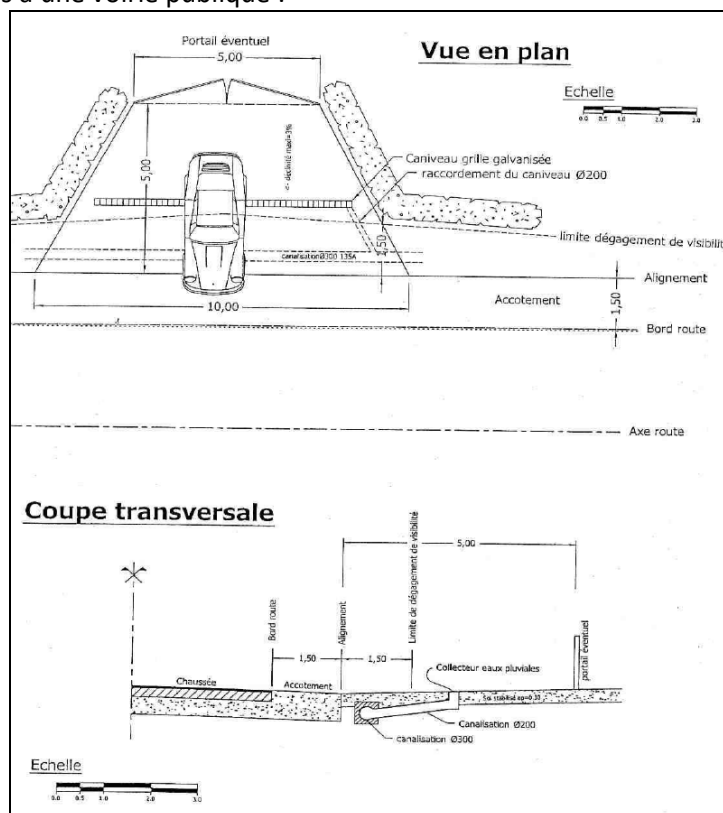
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

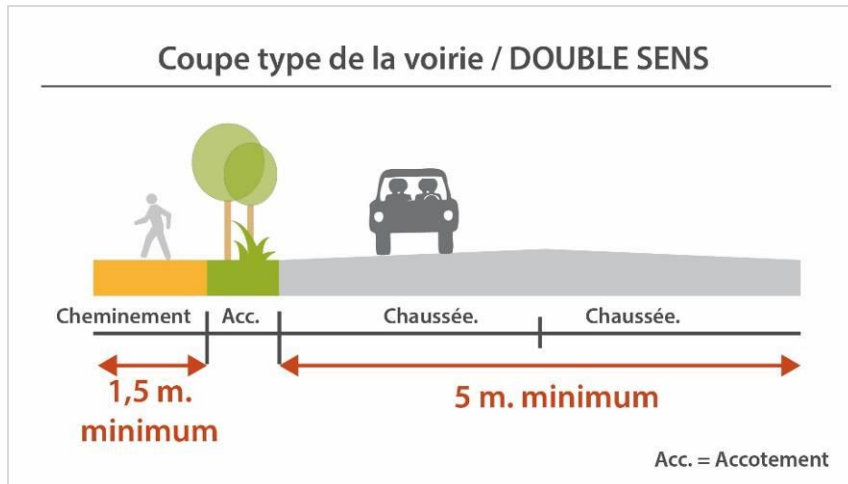
Schéma type d'accès à une voirie publique :



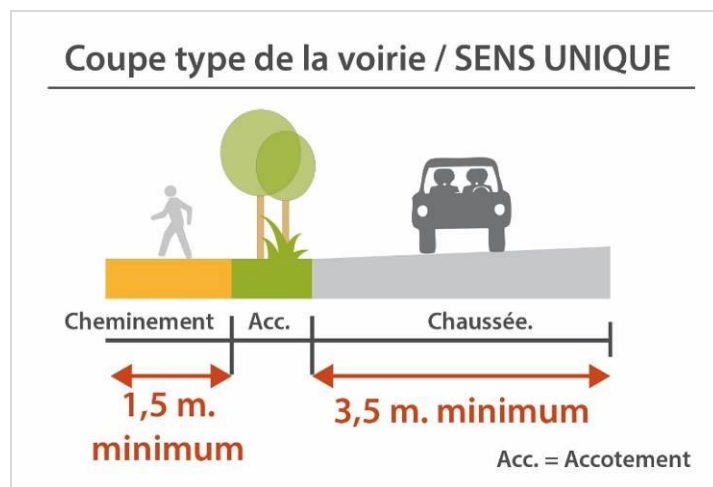
1Aub.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

1Aub.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

1AUB.III.2. Réseaux

1AUB.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

1AUB.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

1AUB.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

1AUB.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

1AUB.III.2.e. Déchets




En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 15 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUc




Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.
















CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION



1AUc.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

1AUc.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	1AUc
Habitation	Logement	 <p>Tout projet de construction comprenant, en un seul bâtiment, quatre logements ou plus doit prévoir au moins une cave ou un cellier par logement, d'une surface minimale de 3m². Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.</p>
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	 <p>Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 500m² de surface de vente par unité commerciale. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher. Les constructions commerciales et artisanales sont autorisées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage.</p>

	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
		Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
		Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont liés et accessoires à une activité autorisée dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.









	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

1AUc.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

En outre, pour les constructions préexistantes, dans l'attente de la mise en œuvre du projet prévu dans les OAP, seuls sont autorisés :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation,
- l'extension limitée à 20 % de la surface de plancher existante et de 60 m² surface de plancher,
- les annexes limitées à 2 et à 40 m² d'emprise au sol au total, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale,

1AUc.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	1AUc
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumises à autorisation	

1AUc.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et les principes ci-dessous :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
Anthy-sur-Léman	ANT8	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble	30 %
Ballaison	BAL1	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble	
Bons-en-Chablais	BON6	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble	30 %
Chens-sur-Léman	CHE1	Mixité, avec dominante résidentielle et, commerces-services	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches principales	35 %
Chens-sur-Léman	CHE2	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	25 %
Chens-sur-Léman	CHE3	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble	
Chens-sur-Léman	CHE7	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30 %
Chens-sur-Léman	CHE8	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	25 %
Chens-sur-Léman	CHE9	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	50 %
Excenevex	EXC6	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	25 %
Fessy	FES1	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches principales	Tranche 1 = 50 % Tranche 2 = 30 %
Loisin	LOI1	Mixité, avec dominante résidentielle et, commerces-services	Opération d'aménagement d'ensemble en trois tranches	Tranche 1 = 30 %
Loisin	LOI2	Mixité, avec dominante résidentielle et, commerces-services	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches	

Loisin	LOI3	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble	30 %
Lully	LUL1	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	50 %
Lully	LUL3	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne, et en fonction de la création du giratoire et de la nouvelle voie depuis la RD903 (cf emplacement réservé)	
Massongy	MAS1	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en deux tranches	35 %
Massongy	MAS4	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	100 %
Messery	MES1	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches	25 %
Messery	MES2	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble en trois tranches	25 %
Messery	MES3	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches	30 %
Messery	MES4	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble	30 %
Nernier	NER2	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble	50 %
Nernier	NER5	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble	20%
Sciez	SCI3	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	50 %
Sciez	SCI4	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	25 %
Veigy-Foncenex	VEI1	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en deux tranches	35 %
Veigy-Foncenex	VEI3	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble en trois tranches	<i>Concernée par un emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4°</i>
Veigy-Foncenex	VEI11	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches	25 %
Yvoire	YVO3	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs	25 %

			tranches	
--	--	--	----------	--

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUC.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré.

1AUC.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

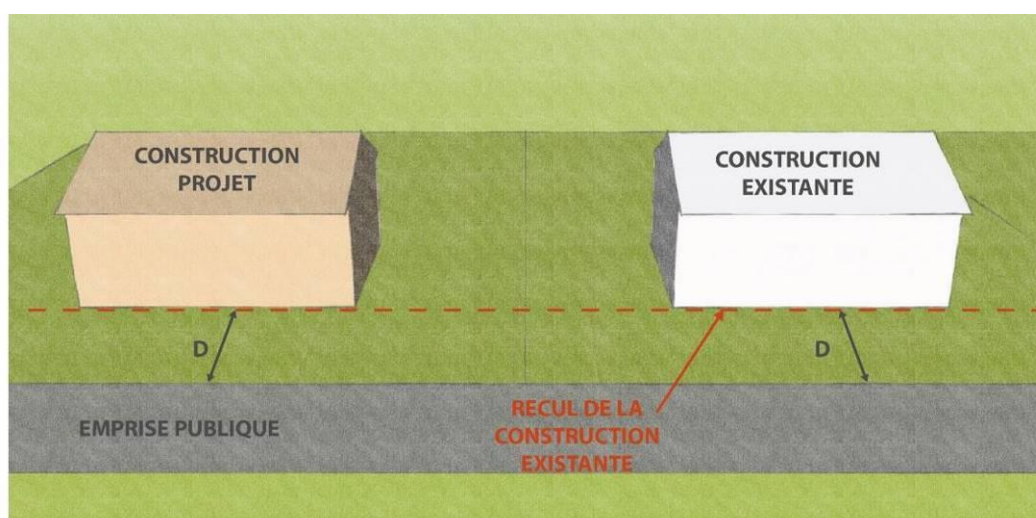
Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les constructions doivent s'implanter :

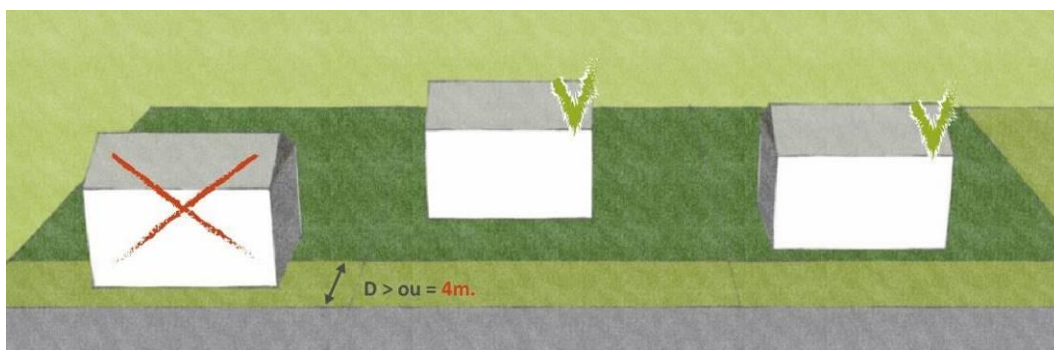
Si un recul minimum est inscrit dans les OAP, c'est ce dernier qui s'applique.

Sinon, il est nécessaire de respecter :

- Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions de gabarit comparable avec la future construction, la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes,



- Soit avec un retrait minimum de 4 mètres.



Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite du domaine public.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

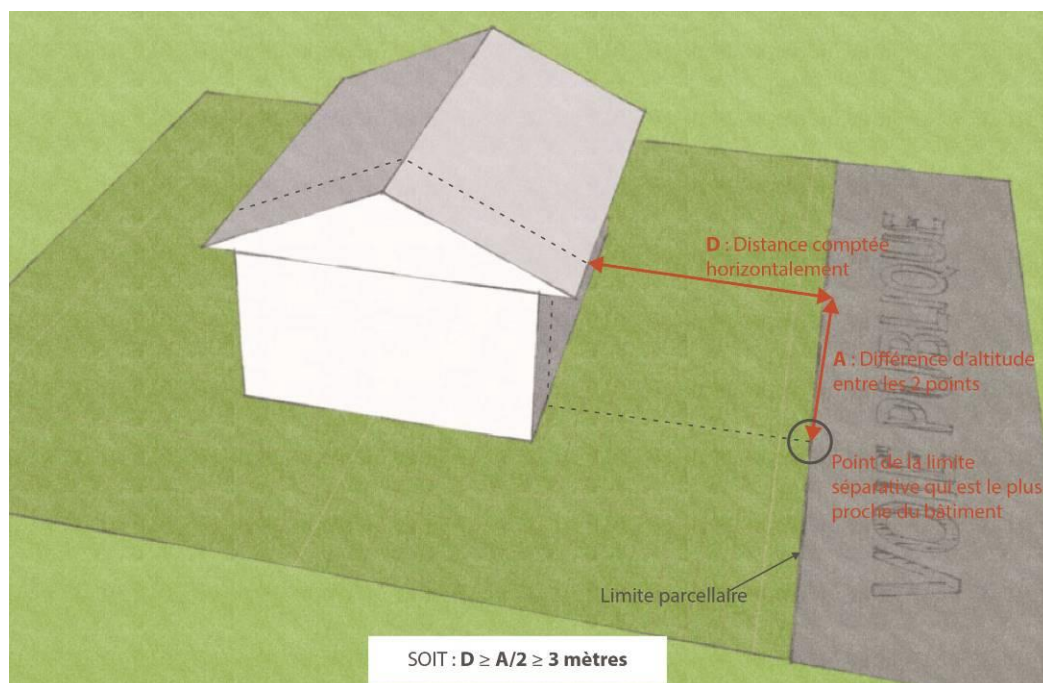
Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

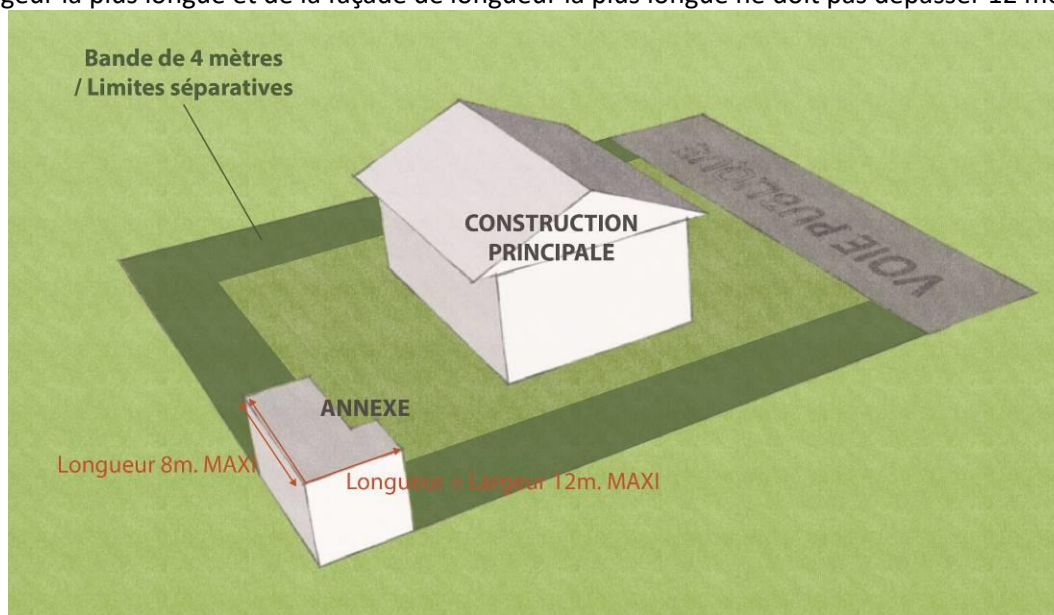
Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

1AUC.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres



Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.



Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

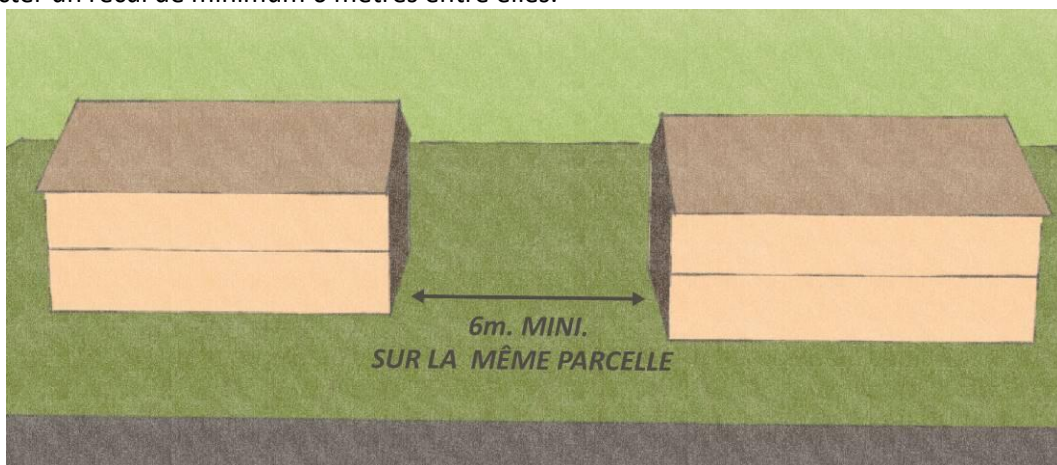
Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite séparative.

Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

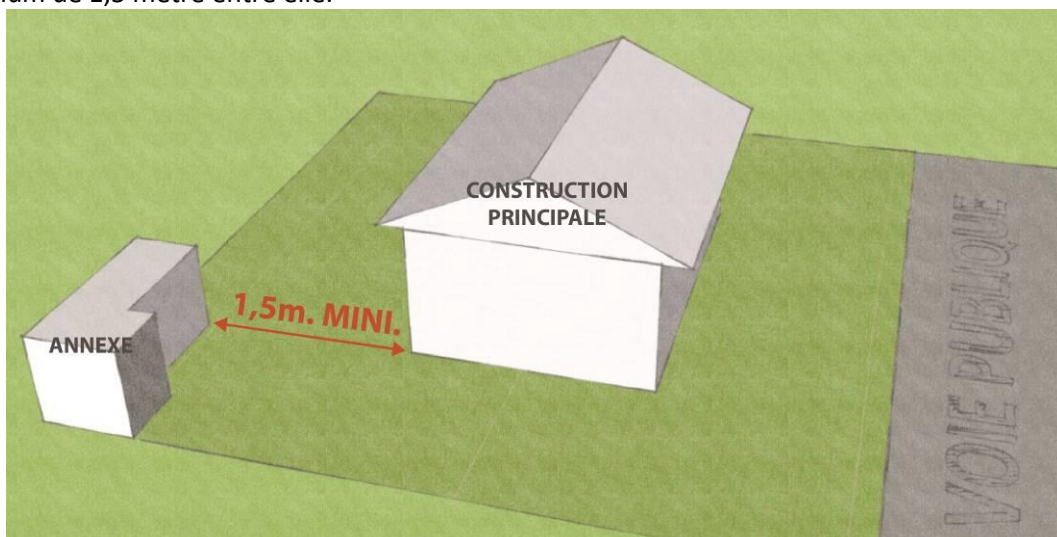
Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

1AUC.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines), doivent respecter un recul de minimum 6 mètres entre elles.



Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.



La distance est calculée au nu des façades.

1AUc.II.2.Volumétrie

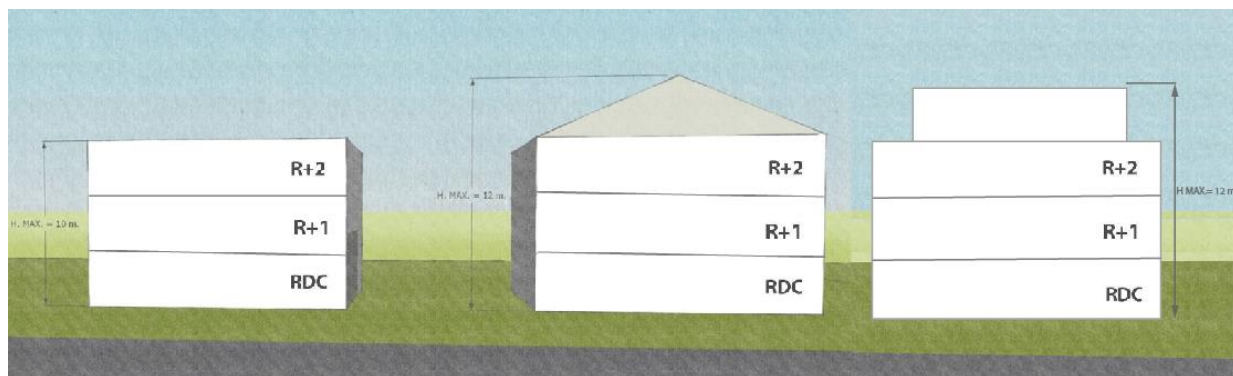
1AUc.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

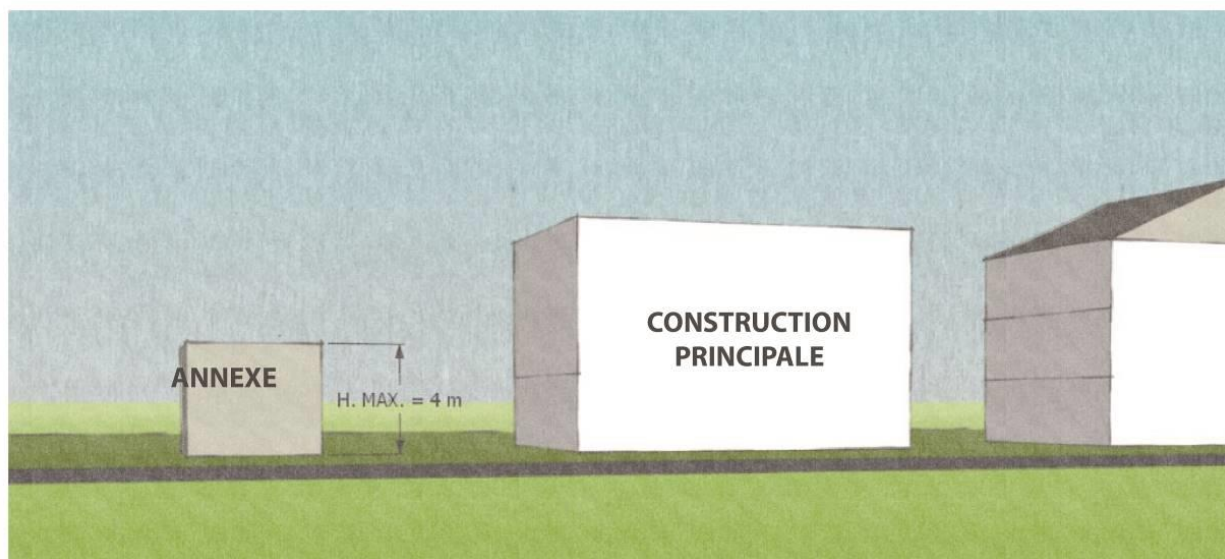
1AUc.II.2.b. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 12 mètres et R+2+combles/attiques ou 10 mètres et R+2 en cas de toiture-terrasse.

La hauteur maximale est également définie dans les OAP de chaque secteur, elle peut être moins importante que le règlement général de zone.



La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

1AUc.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de 0,3.

1AUc.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Les étages en attiques doivent représenter une proportion comprise de 40% à 50% de la projection au sol de la surface totale de l'étage inférieur et présenter un retrait sur au moins deux des façades de la construction.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

La longueur des constructions d'un seul tenant ne peut excéder 30 mètres.

1AUc.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

1AUc.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain situé en-dessous des constructions édifiées, la limite est fixée à 2 m.

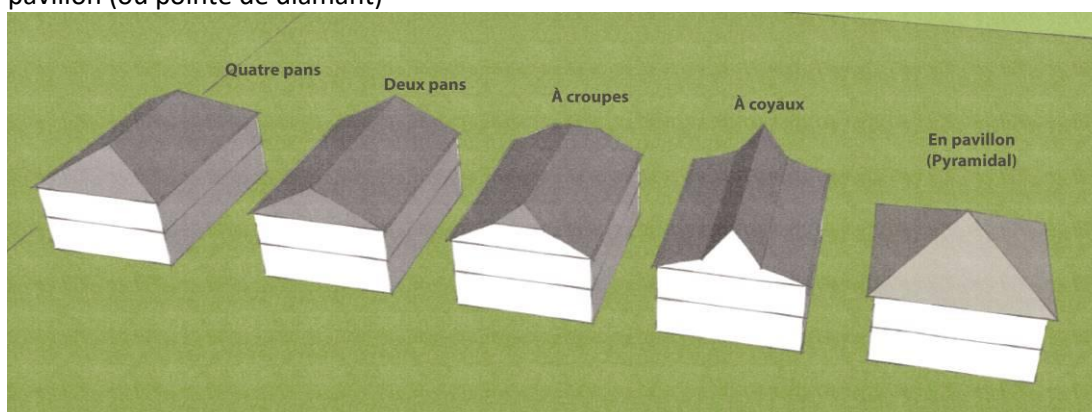
Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

1AUc.II.3.b. Aspect des toitures

Constructions principales et annexes

(hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile dont la couleur doit faire partie du nuancier présent en annexe du règlement. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.
Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

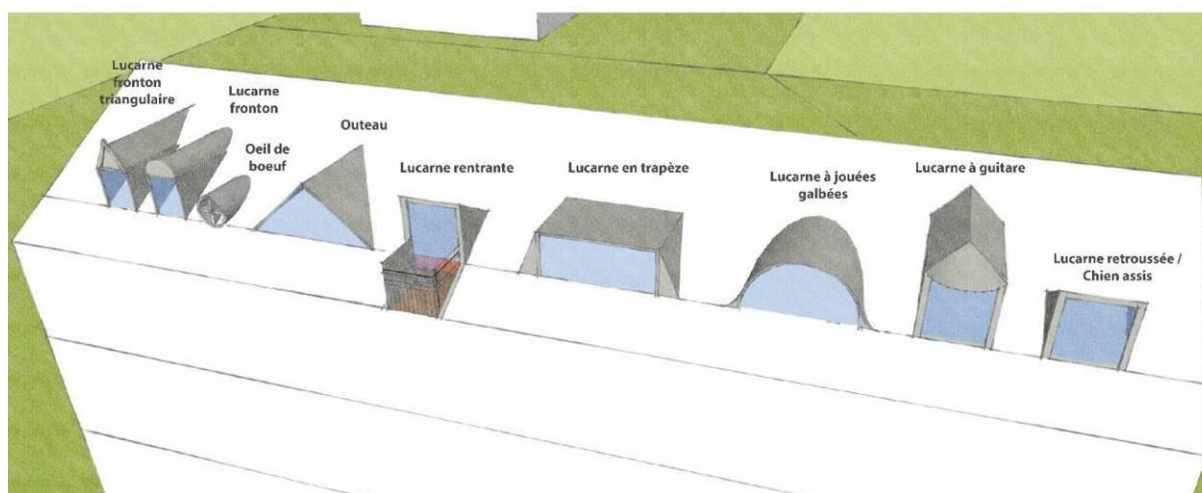
Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 20 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 1 m. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Types d'ouverture en toiture interdits :



Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

1AUc.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

1AUc.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

1AUc.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

1AUc.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUc.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Les espaces libres perméables doivent représenter 25 % du tènement de l'opération, dont 15 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

Les opérations de 10 logements et plus devront prévoir un espace commun (placette, aire de jeux, ...) d'un seul tenant d'au moins 5% de la surface du tènement concerné par l'opération.

1AUc.II.4.b. Aménagement extérieur

Pour les opérations d'au moins quatre logements, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

1AUc.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autres des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure de RD 1206, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

1AUC.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

1AUc.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

1AUc.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

30 % de places de stationnements perméables sont exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations de logements.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	1AUc
Habitation	Logement	<p>2 places minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher à partir de 100 m² de surface de plancher par logement</p> <p>Pour les opérations de 4 logements et plus des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé</p> <p>Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction</p>
	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses

		stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
	Cinéma	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

1AUc.II.5.b. Stationnements des deux roues

Stationnement vélo

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 20 m² de SP.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 3 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour le stationnement des cycles, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUC.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

1AUC.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. Le ou les accès à la zone sont indiqués dans les OAP.

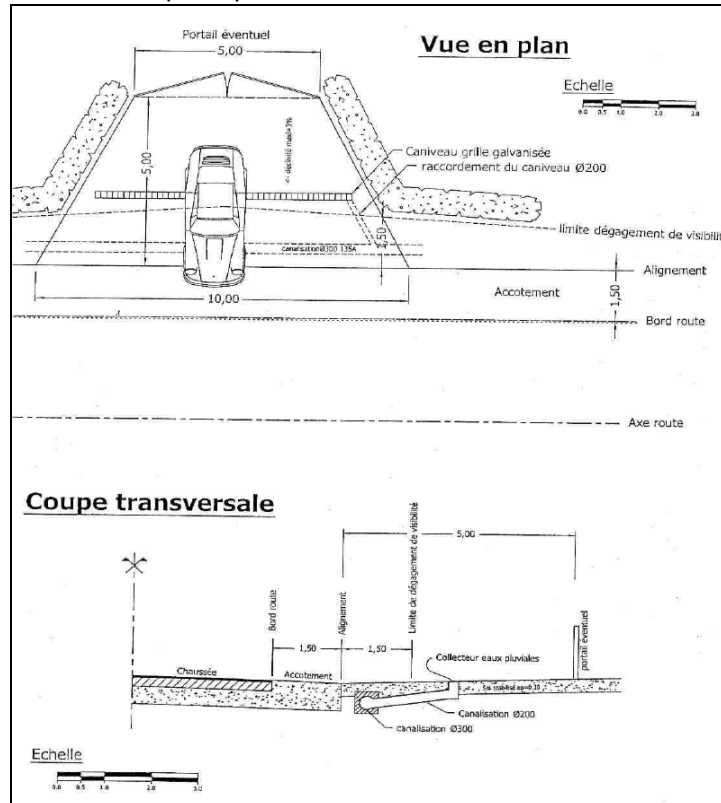
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

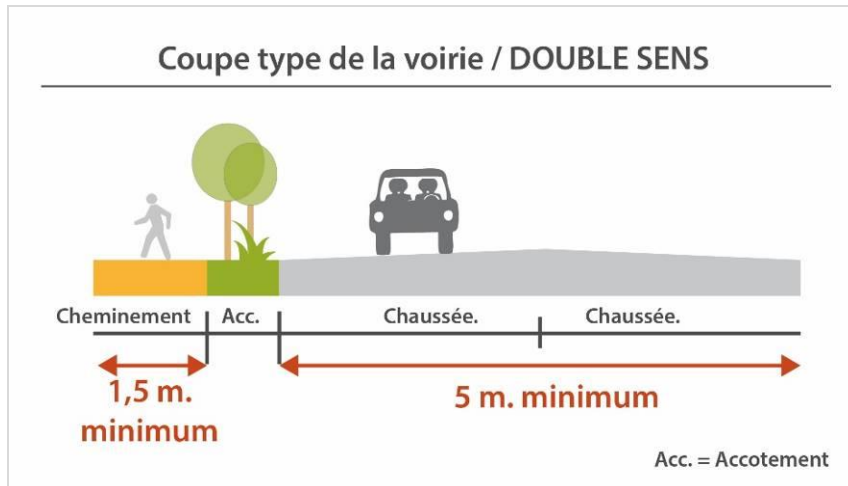
Schéma type d'accès à une voirie publique :



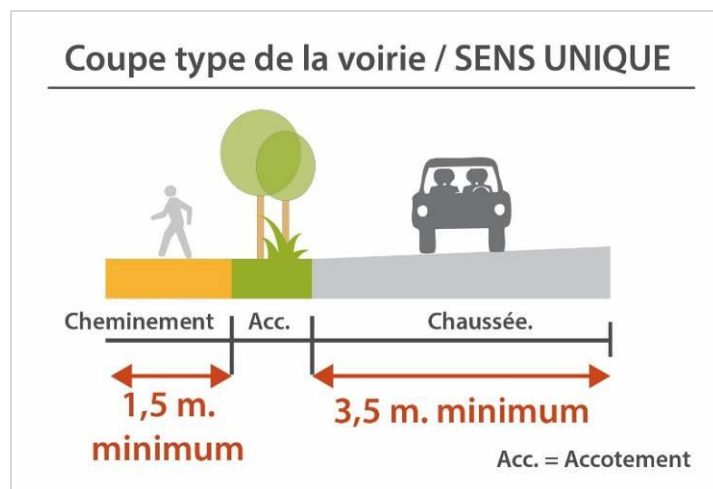
1AUc.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

1AUc.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

1AUC.III.2. Réseaux

1AUC.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

1AUC.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

1AUC.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

1AUc.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

1AUc.III.2.e. Déchets




En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 16 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUd







Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.















CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUd.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

1AUd.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	1AUd
Habitation	Logement	 <p>Tout projet de construction comprenant, en un seul bâtiment, quatre logements ou plus doit prévoir au moins une cave ou un cellier par logement, d'une surface minimale de 3m². Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.</p>
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	 <p>Elles sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher.</p>









	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
		Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
		Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont liés et accessoires à une activité autorisée dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Bureau	
		Ils sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	

1AUd.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

En outre, pour les constructions préexistantes, dans l'attente de la mise en œuvre du projet prévu dans les OAP, seuls sont autorisés :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation,
- l'extension limitée à 20 % de la surface de plancher existante et de 60 m² surface de plancher,
- les annexes limitées à 2 et à 40 m² d'emprise au sol au total, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale,

1AUd.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	1AUd
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumises à autorisation	

1AUd.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et les principes ci-dessous :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
Anthy-sur-Léman	ANT1	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble en 2 tranches	25 %
	ANT2	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne	25 %
	ANT3	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble en 2 tranches	Tranche 1 = 25 % Tranche 2 = 25 %
	ANT4	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	25 %
	ANT6	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble	
	ANT7	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne	25 %
Ballaison	BAL2	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne	
	BAL3	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	25 %
Bons-en-Chablais	BON7	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30 %
	BON8	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble en 2 tranches	
	BON9	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble	25 %
Chens-sur-Léman	CHE4	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble	<i>Concernée par un emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4°</i>
	CHE5	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble	
	CHE6	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne	
	CHE10	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne	
Douvaine	DOU1	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	35 %
Excenevex	EXC2	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne	
Excenevex	EXC3	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne	
Excenevex	EXC4	Résidentielle	Opération d'aménagement	

			d'ensemble	
Loisin	LOI4	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne	
Loisin	LOI5	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne	
Loisin	LOI6	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30 %
Lully	LUL2	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne	
Messery	MES5	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	Tranche 1 = 20 % Tranche 2 = 20 %
Messery	MES6	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble	
Messery	MES7	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble	
Nernier	NER1	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne	
Sciez	SCI5	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne	
Sciez	SCI6	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	25 %
Sciez	SCI7	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	25 % sur la partie ouest (logements collectifs)
Sciez	SCI8	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30 %
Veigy-Foncenex	VEI8	Mixité, résidentielle dominante et équipements	Opération d'aménagement d'ensemble en deux tranches	Tranche 1 = 35 % Tranche 2 = 35 %
Veigy-Foncenex	VEI9	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	<i>Concernée par un emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4°</i>
Veigy-Foncenex	VEI10	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	25 %
Yvoire	YVO1	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble en 2 tranches	
Yvoire	YVO2	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone	

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUd.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

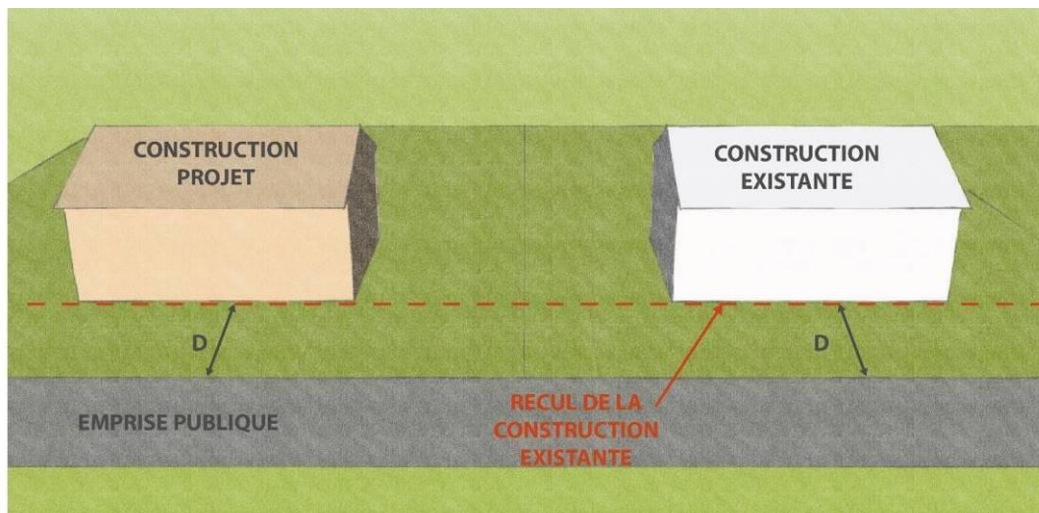
Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré.

1AUd.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

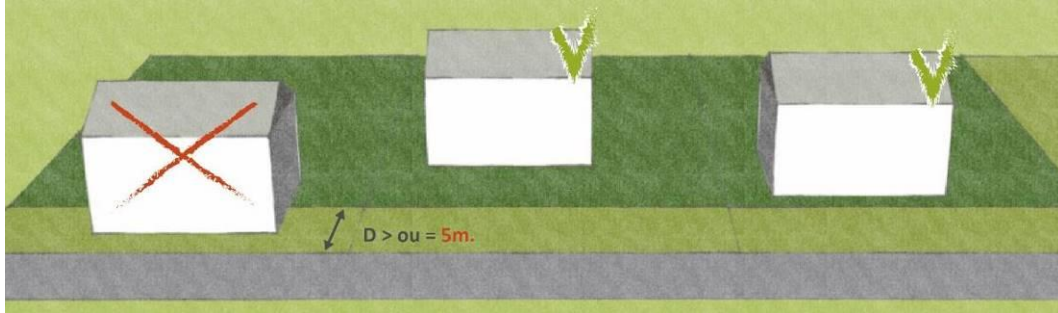
Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions de gabarit comparable avec la future construction, la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes,



- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres.



Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite du domaine public.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

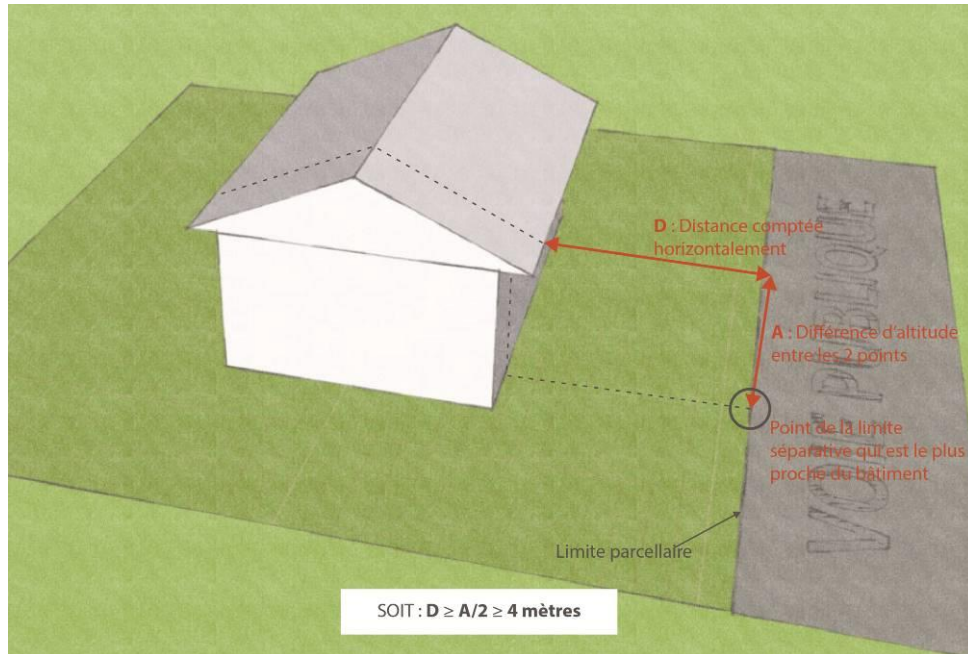
Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

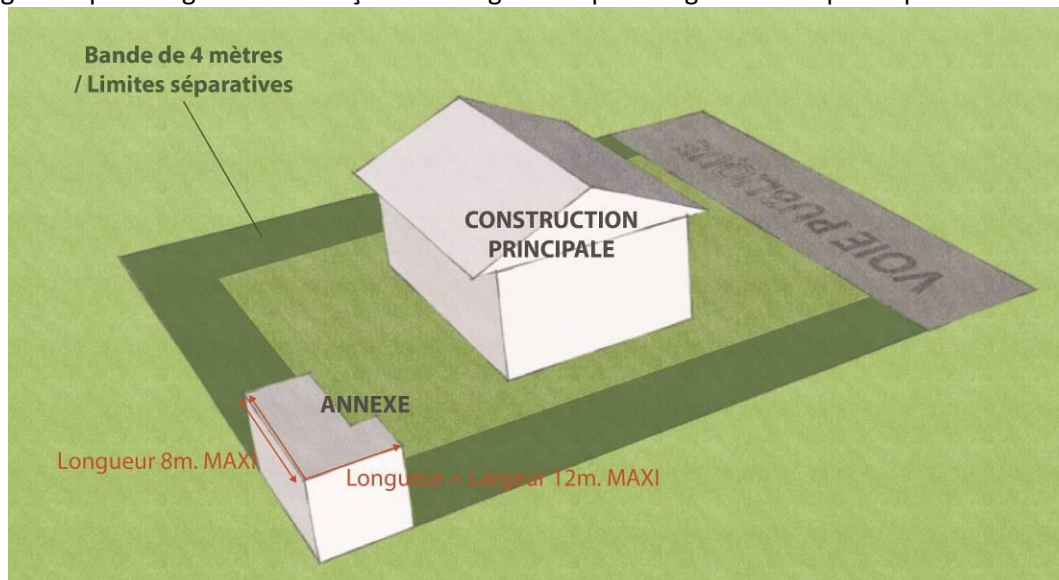
Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

1AUd.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite séparative.

Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

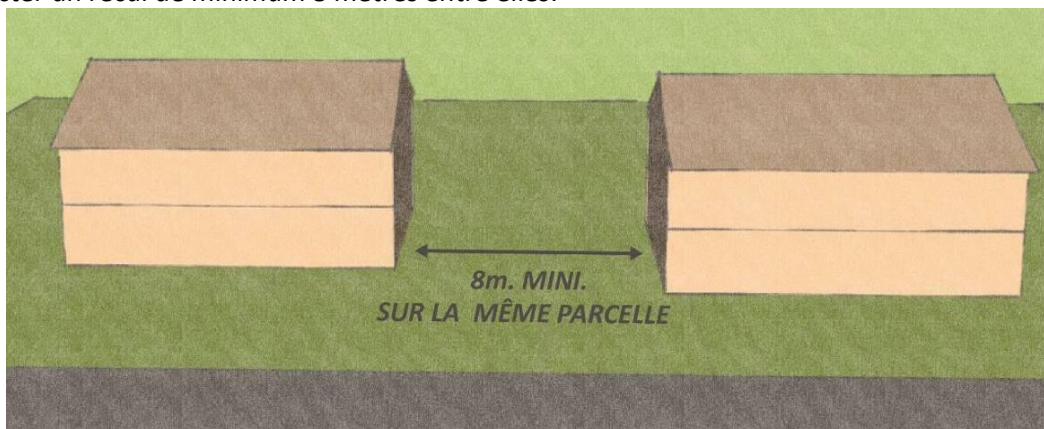
Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

Les constructions existantes :

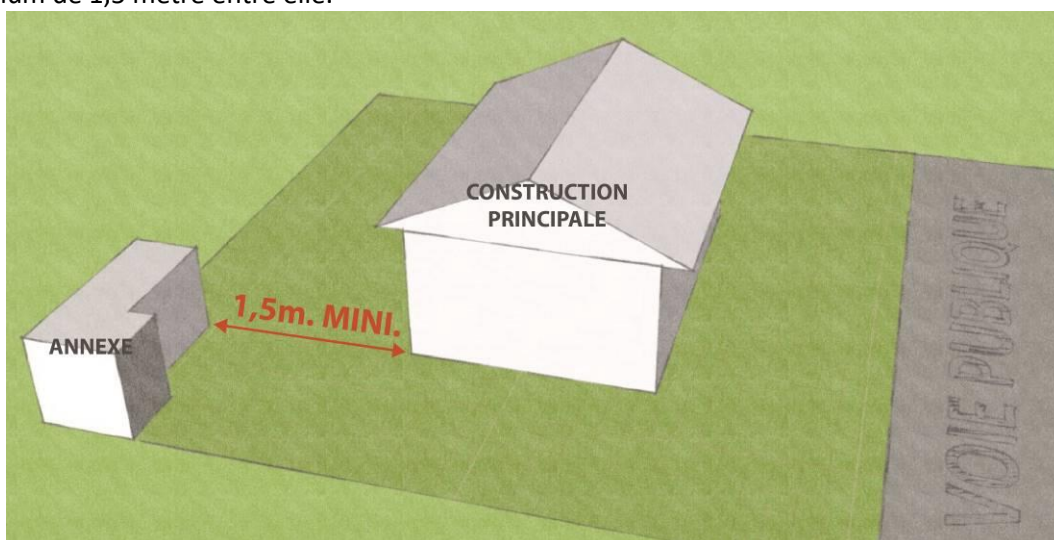
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

1AUd.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines), doivent respecter un recul de minimum 8 mètres entre elles.



Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.



La distance est calculée au nu des façades.

1AUd.II.2.Volumétrie

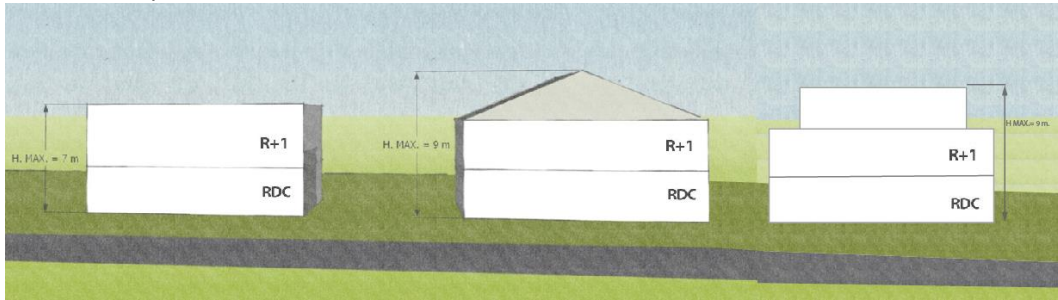
1AUd.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

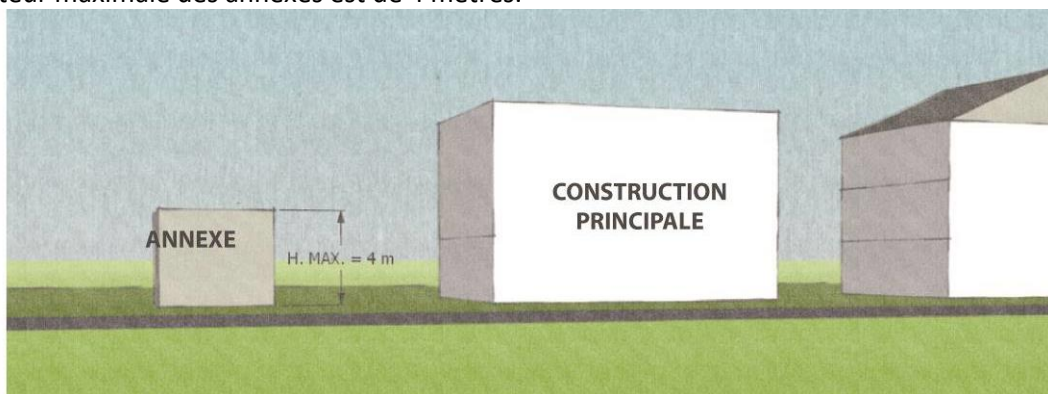
1AUd.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 9 mètres et R+1+combles/attiques ou 7 mètres et R+1 en cas de toiture-terrasse.



La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

1AUd.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de 0,12.

1AUd.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Les étages en attiques doivent représenter une proportion d'au moins 40% de la projection au sol de la surface totale de l'étage inférieur et présenter un retrait sur au moins deux des façades de la construction.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

La longueur des constructions d'un seul tenant ne peut excéder 30 mètres.

1AUd.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

1AUd.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain situé en-dessous des constructions édifiées, la limite est fixée à 2 m.

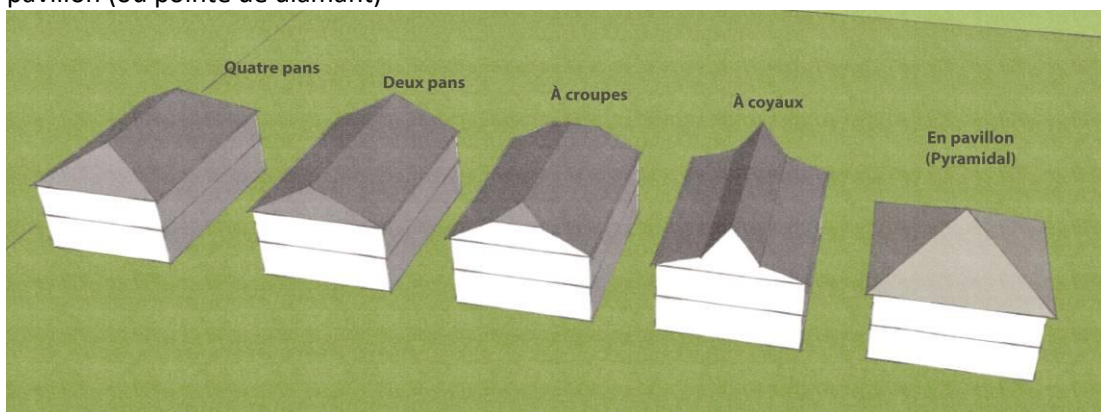
Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

1AUd.II.3.b. Aspect des toitures

Constructions principales et annexes

(hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile dont la couleur doit faire partie du nuancier présent en annexe du règlement. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.
Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

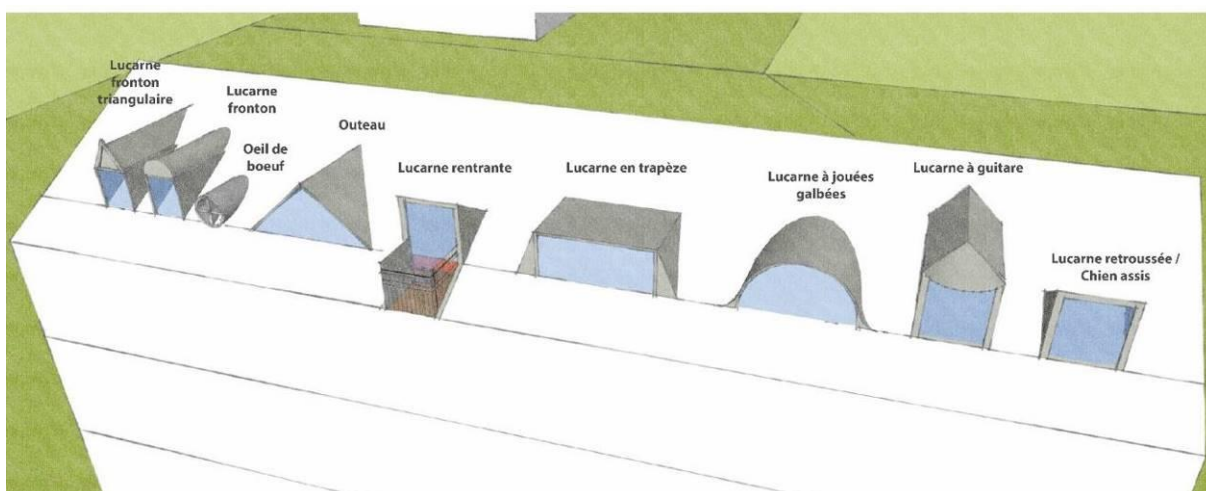
Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 20 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 1 m. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Types d'ouverture en toiture interdits :



Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

1AUd.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

1AUd.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

1AUd.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

1AUd.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUd.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Les espaces libres perméables doivent représenter 40 % du tènement de l'opération, dont 25 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

Les opérations de 10 logements et plus devront prévoir un espace commun (placette, aire de jeux, ...) d'un seul tenant d'au moins 5% de la surface du tènement concerné par l'opération.

1AUd.II.4.b. Aménagement extérieur

Pour les opérations d'au moins quatre logements, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

1AUd.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autres des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

1AUd.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

1AUd.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

1AUd.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

30 % de places de stationnements perméables sont exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations de logements.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	1AUd
Habitation	Logement	<p>2 places minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher à partir de 100 m² de surface de plancher par logement avec pour exigence maximale 4 places au total</p> <p>Pour les opérations de 4 logements et plus des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé</p> <p>Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction</p>

	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

1AUd.II.5.b. Stationnements des deux roues

Stationnement vélo

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 20 m² de SP.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 3 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour le stationnement des cycles, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUd.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

1AUd.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. Le ou les accès à la zone sont indiqués dans les OAP.

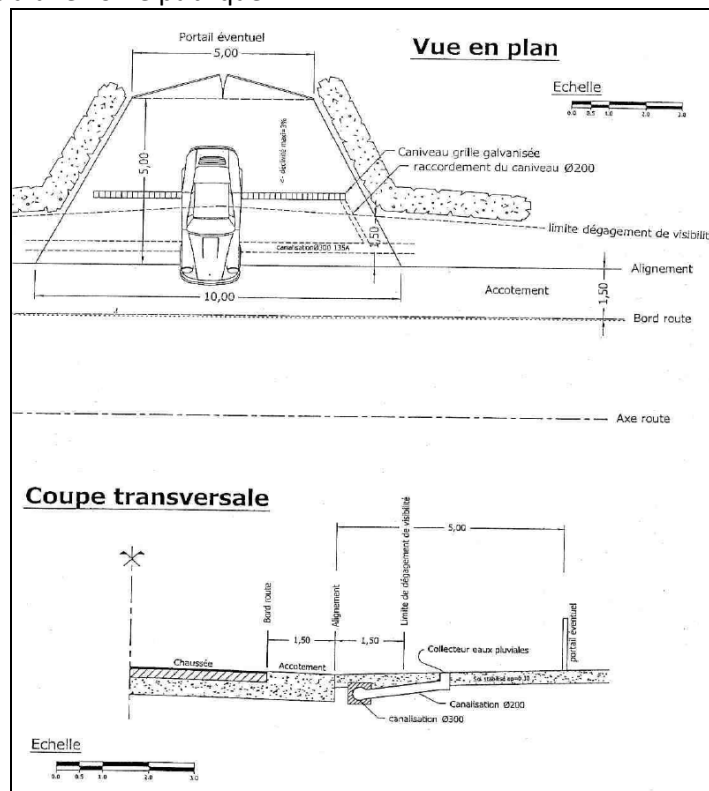
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

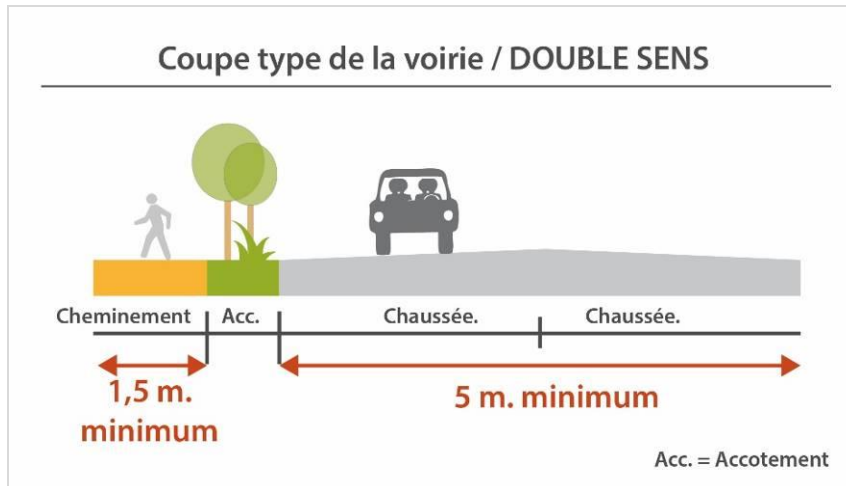
Schéma type d'accès à une voirie publique :



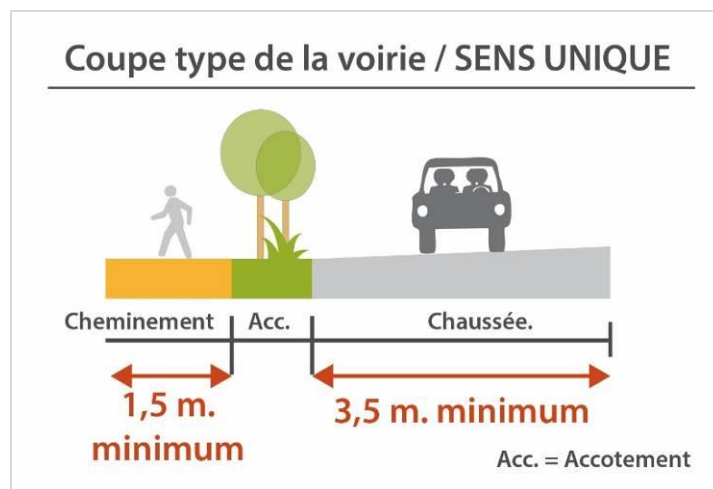
1AUd.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

1AUd.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

1AUd.III.2. Réseaux

1AUd.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

1AUd.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

1AUd.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

1AUd.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

1AUd.III.2.e. Déchets




En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 17 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUh







Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.















CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUh.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

1AUh.I.1.a. Les nouvelles constructions :









Destination	Sous destination	1AUh
Habitation	Logement	 <p>Tout projet de construction comprenant, en un seul bâtiment, quatre logements ou plus doit prévoir au moins une cave ou un cellier par logement, d'une surface minimale de 3m². Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.</p>
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	 <p>Elles sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher.</p>

	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
		Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
		Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont liés et accessoires à une activité autorisée dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Bureau	
		Ils sont autorisés dans la limite de 300 m ² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	

1AUh.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

Non concernée

1AUh.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	1AUh
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumises à autorisation	

1AUh.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et les principes ci-dessous :

Commune	N° de secteur	Vocation	Modalité d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
Margencel	MAR1	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30 %
	MAR2	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30 %
Massongy	MAS2	Résidentielle	Opération d'aménagement d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	25 %

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUh.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

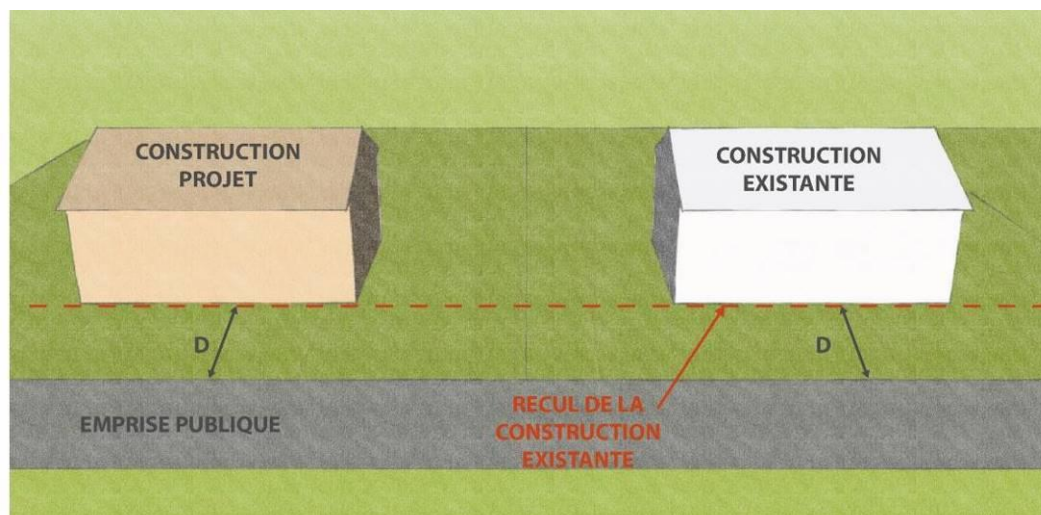
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré.

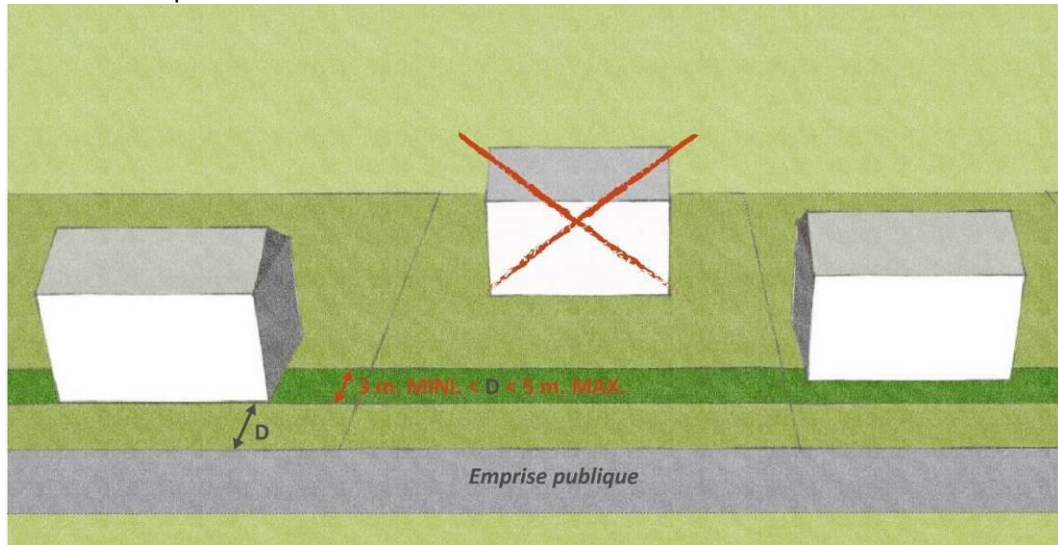
1AUh.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

- Les constructions doivent s'implanter :
 - Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions de gabarit comparable avec la future construction, la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes,



- Soit avec une implantation de la façade aval au moins située dans une bande de recul comprise entre 3 et 5 mètres.



Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite du domaine public.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

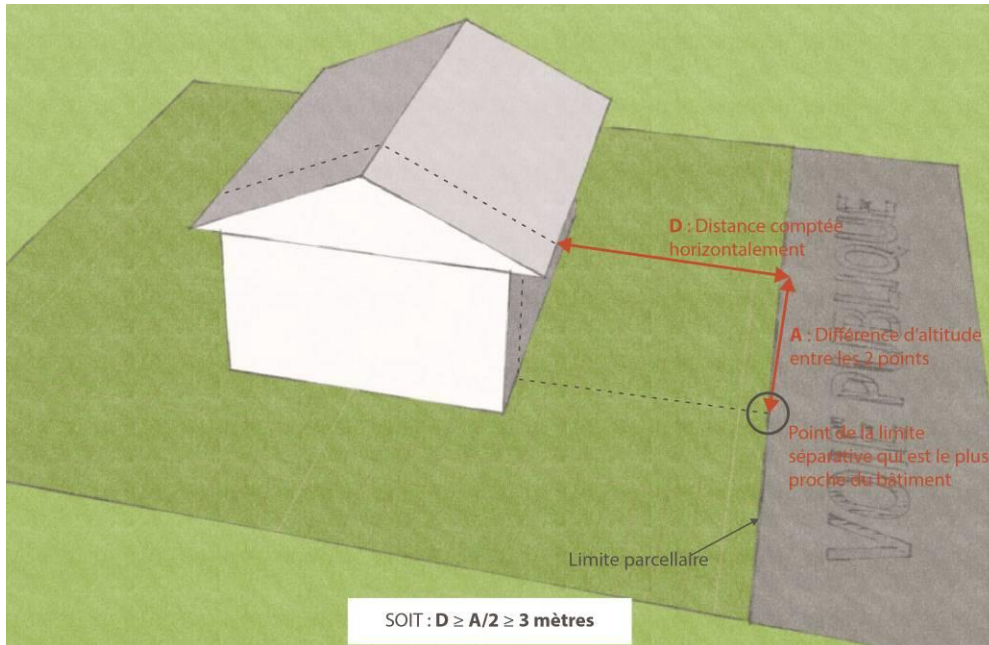
Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

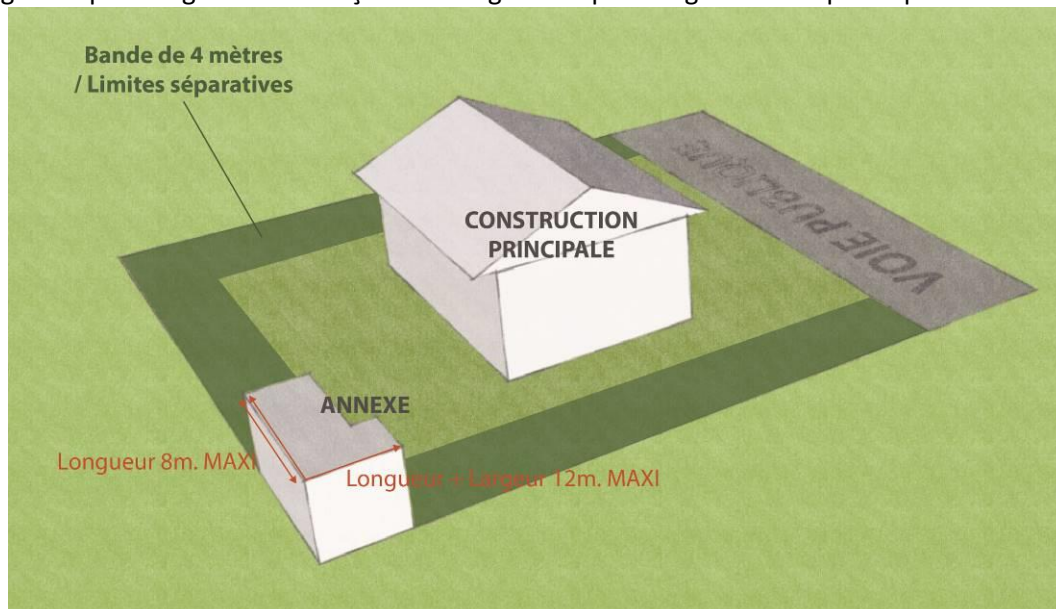
Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

1AUh.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite séparative.

Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

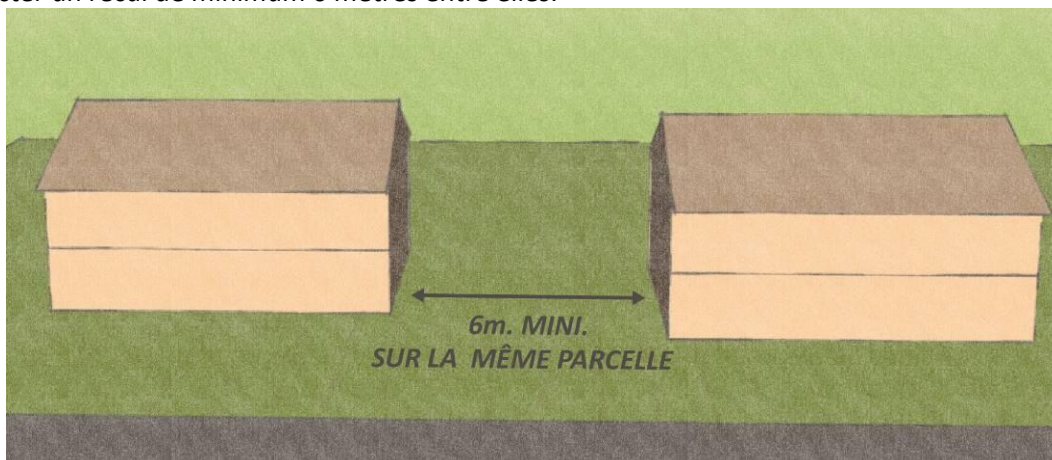
Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

Les constructions existantes :

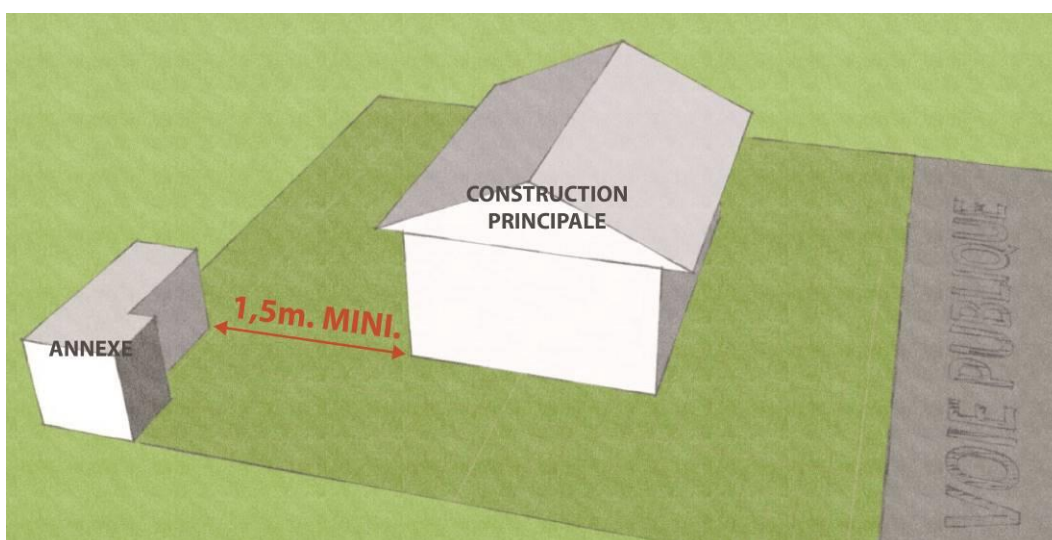
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

1AUh.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines), doivent respecter un recul de minimum 6 mètres entre elles.



Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.



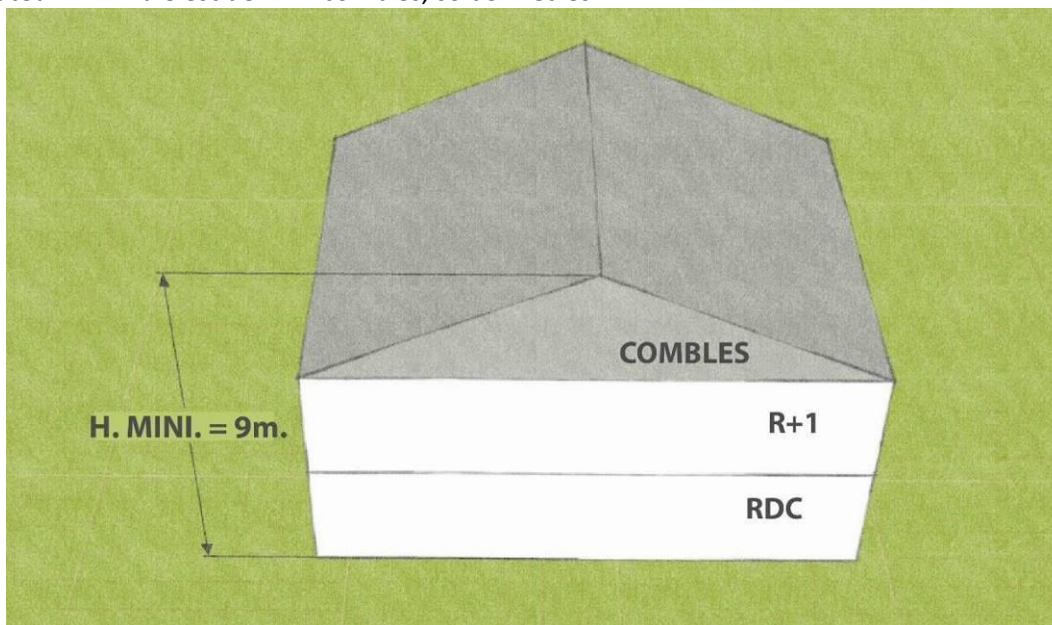
La distance est calculée au nu des façades.

1AUh.II.2.Volumétrie

1AUh.II.2.a. Hauteur minimale

Les nouvelles constructions :

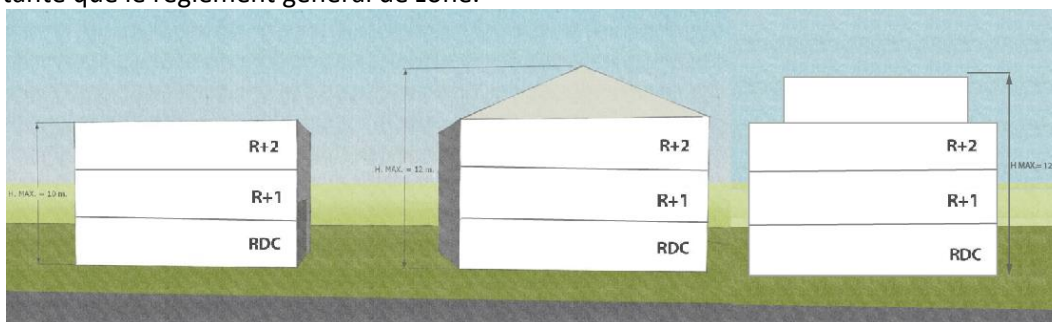
La hauteur minimale est de R+1+combles, soit 9 mètres.



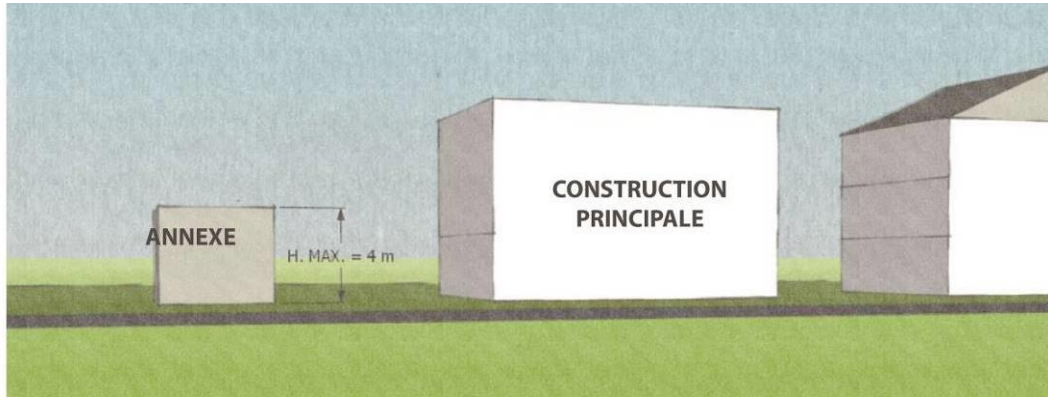
1AUh.II.2.b. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 12 mètres et R+2+combles/attiques ou 10 mètres et R+2 en cas de toiture-terrasse.

La hauteur maximale est également définie dans les OAP de chaque secteur, elle peut être moins importante que le règlement général de zone.



La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

1AUh.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de 0,4.

1AUh.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Les étages en attiques sont interdits.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

La longueur des constructions d'un seul tenant ne peut excéder 30 mètres.

1AUh.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

1AUh.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain situé en-dessous des constructions édifiées, la limite est fixée à 2 m.

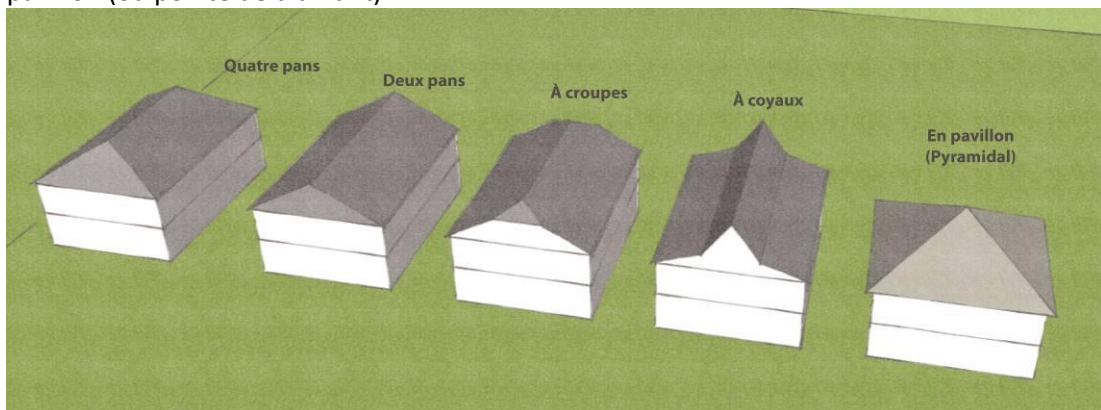
Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

1AUh.II.3.b. Aspect des toitures

Constructions principales et annexes

(hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

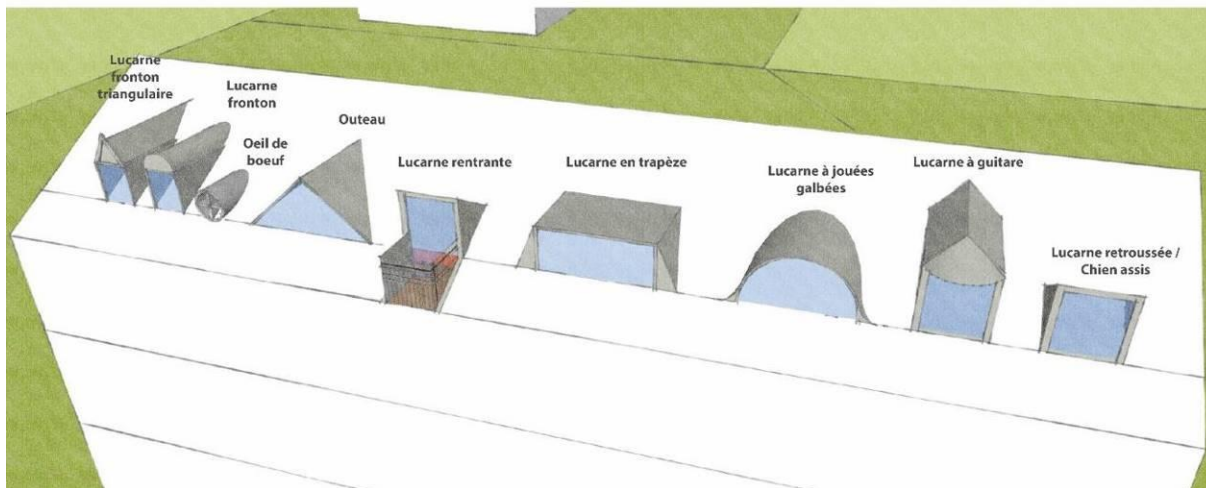
Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 80%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Les toitures plates non végétalisées sont uniquement autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 1 m et à 0,30 m en pignon. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Types d'ouverture en toiture interdits :



Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,

- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

1AUh.II.3.c. Aspect des façades

La minéralité doit être dominante en façade.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

Les teintes :

Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter soit à la teinte originelle soit être sélectionnée dans le nuancier s'appliquant à la zone, et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les ouvertures :

Les nouvelles ouvertures doivent respecter la disposition selon les axes verticaux et horizontaux de celles existantes le cas échéant.

Les nouvelles ouvertures doivent se présenter sous une forme d'ouverture déjà existante sur la construction et présenter une unité en terme d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).

Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.

L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.

Lors de la réhabilitation d'une porte de type grange, il est interdit de murer entièrement l'ouverture existante et il est obligatoire de conserver l'encadrement originel.

1AUh.II.3.d. Éléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

1AUh.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

1AUh.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUh.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Les espaces libres perméables doivent représenter 25 % du tènement de l'opération, dont 15 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

Les opérations de 10 logements et plus devront prévoir un espace commun (placette, aire de jeux, ...) d'un seul tenant d'au moins 5% de la surface du tènement concerné par l'opération.

1AUh.II.4.b. Aménagement extérieur

Pour les opérations d'au moins quatre logements, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

1AUh.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autres des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

1AUh.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

1AUh.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

1AUh.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

30 % de places de stationnements perméables sont exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations de logements.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	1AUh
Habitation	Logement	2 places minimum par logement Pour les opérations de 4 logements et plus des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction
	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
er ce et ac tiv ité s	Restauration	Le projet devra justifier de la suffisance de ses

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

1AUH.II.5.b. Stationnements des deux roues

Stationnement vélo

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 20 m² de SP.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 3 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour le stationnement des cycles, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUh.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

1AUh.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. Le ou les accès à la zone sont indiqués dans les OAP.

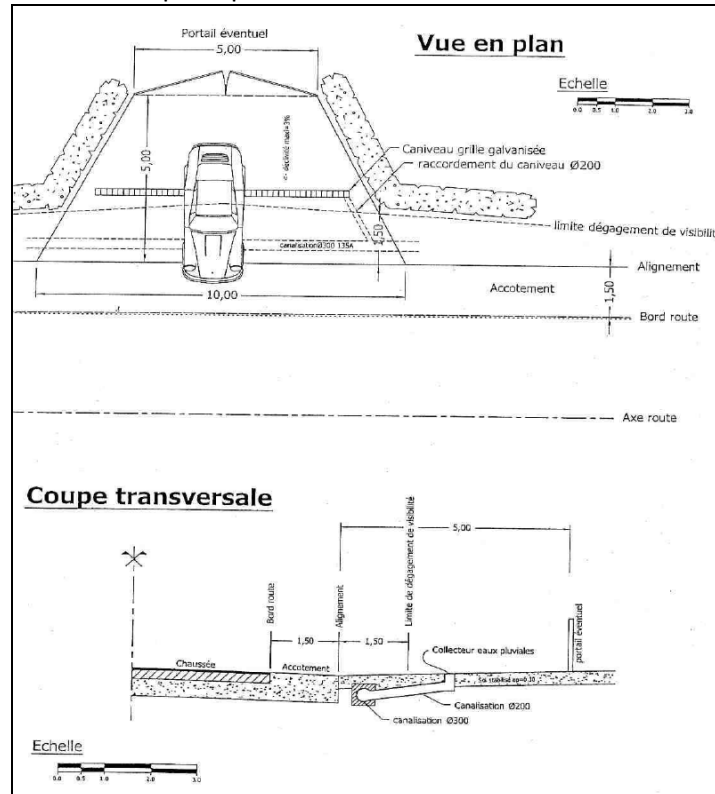
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

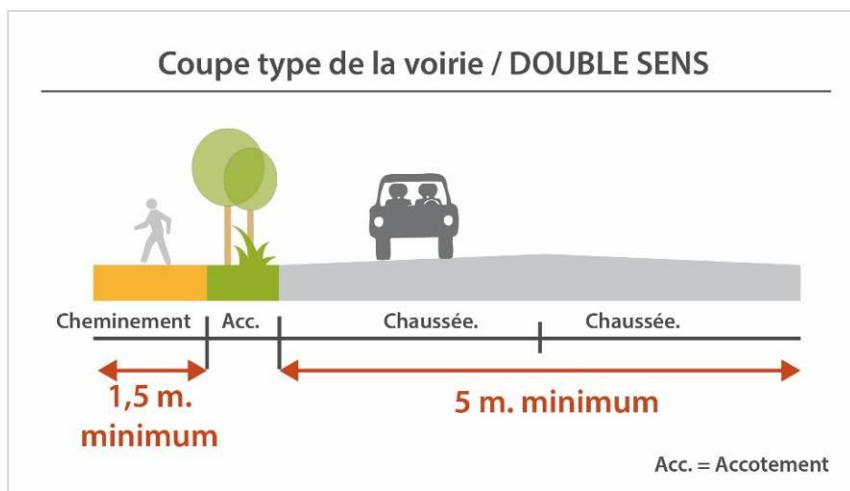
Schéma type d'accès à une voirie publique :



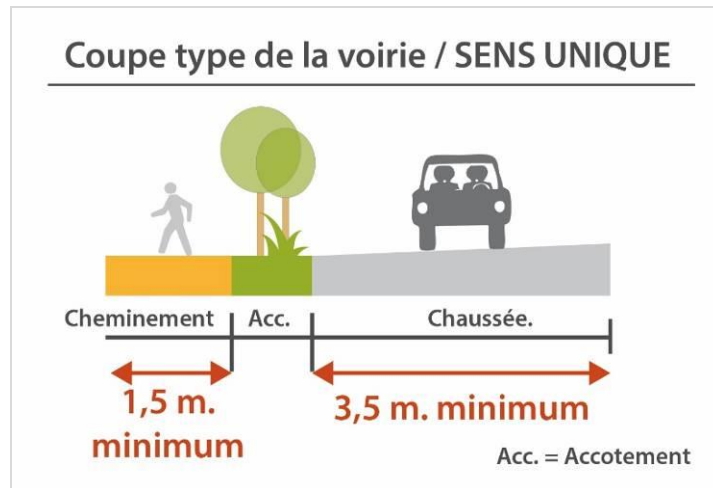
1AUh.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

1AUh.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

1AUh.III.2. Réseaux

1AUh.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

1AUh.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

1AUh.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

1AUh.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

1AUh.III.2.e. Déchets




En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 18 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUe









Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.













CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUe.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

1AUe.I.1.a. Les nouvelles constructions :









Destination	Sous destination	1AUe
Habitation		
	Logement	Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m ² de surface de plancher à condition qu'il soit accolé ou incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	

Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

1AUe.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

Non concernée

1AUe.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	1AUe
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumise à autorisation	

1AUe.I.2. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions autorisées ci-dessus peuvent se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUe.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

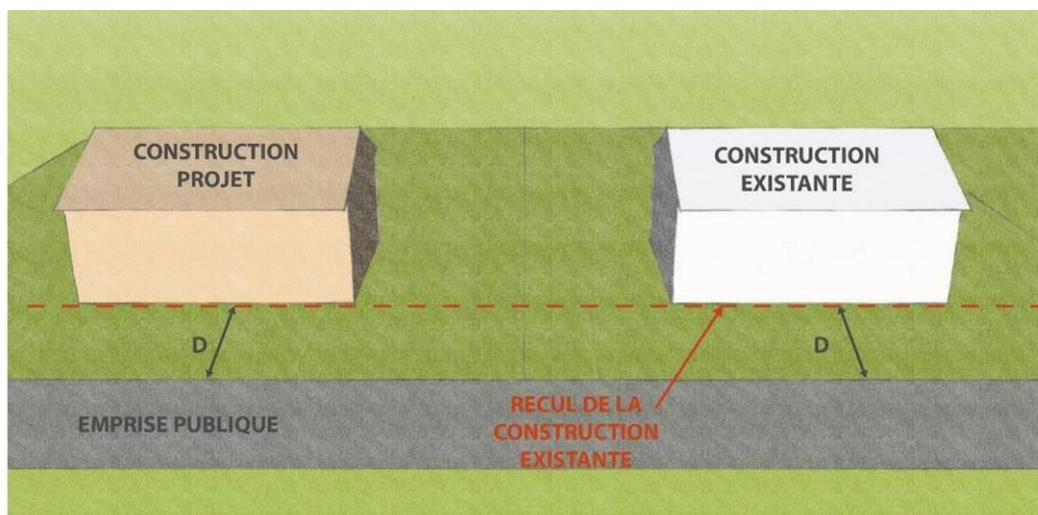
Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré.

1AUe.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

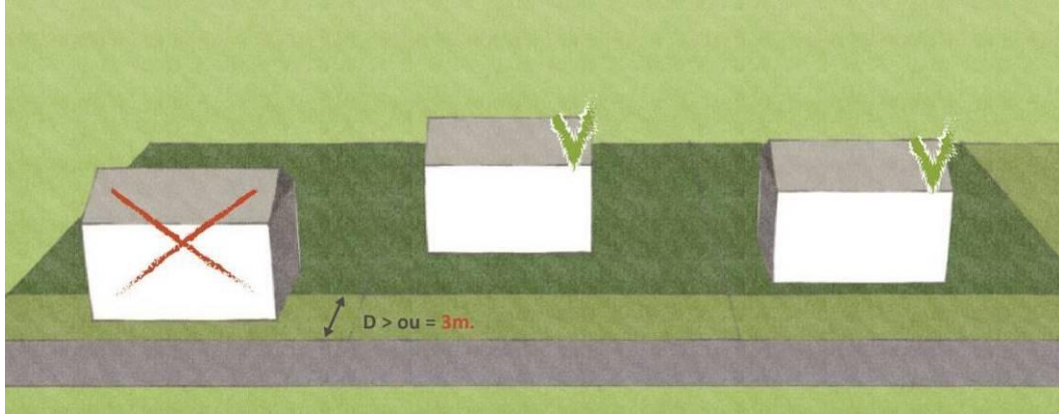
Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions, la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes,



- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

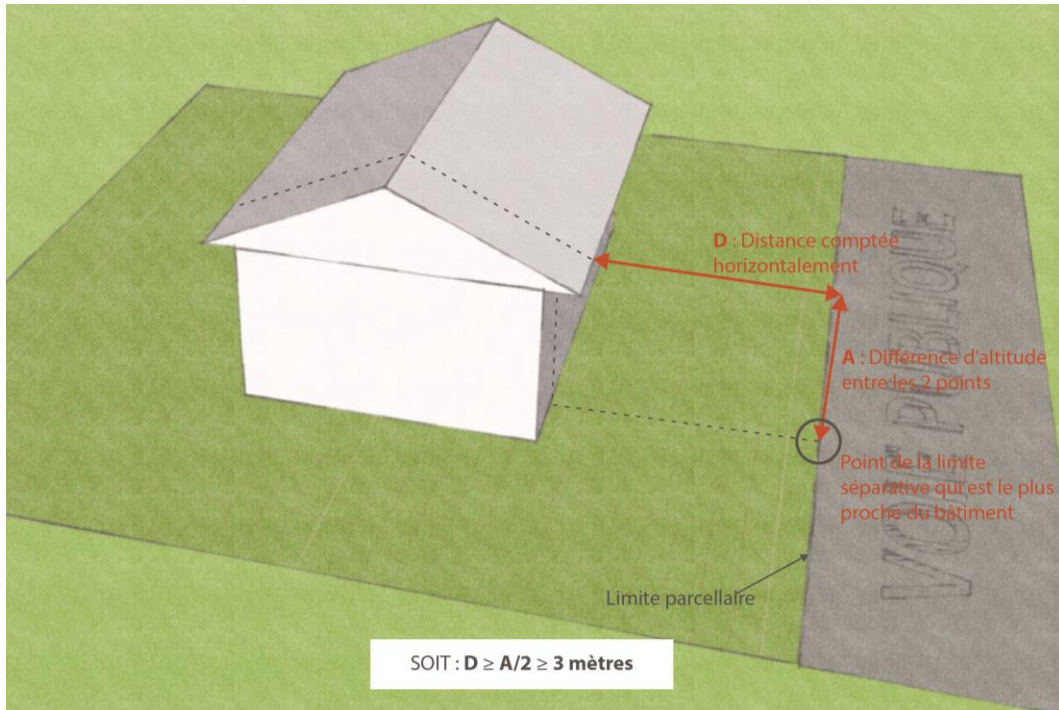
Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de des routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

1AUe.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

1AUe.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

1AUe.II.2.Volumétrie

Les constructions autorisées, de par leur destination, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des hauteurs spécifiques et adaptées, qui devront prévoir une bonne insertion dans l'environnement.

1AUe.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

1AUe.II.2.b. Hauteur maximale

Non concernée

1AUe.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Non concernée

1AUe.II.2.d. Volume

Non concernée

1AUe.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

1AUe.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

1AUe.II.3.b. Aspect des toitures

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

1AUe.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction existante.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

1AUe.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

1AUe.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

1AUe.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUe.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Non concernée

1AUe.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

1AUe.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant.

1AUe.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

1AUe.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

1AUe.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	1AUe
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
Commerce et activités de service	Cinéma	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	

	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération

1AUe.II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUe.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

1AUe.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

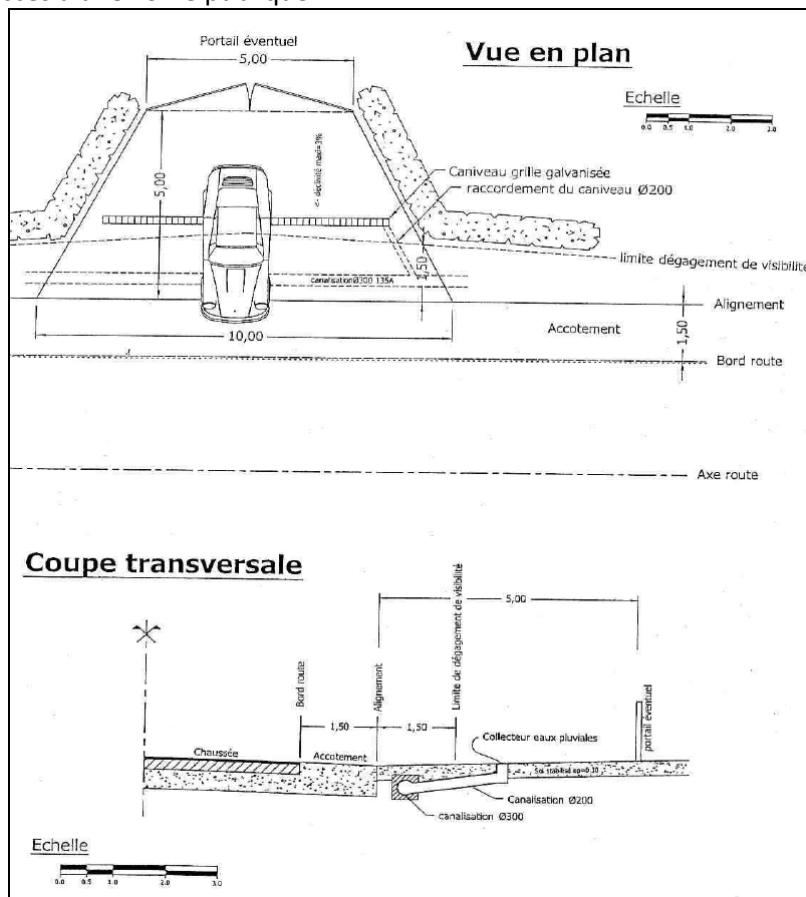
Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. Le ou les accès à la zone sont indiqués dans les OAP.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

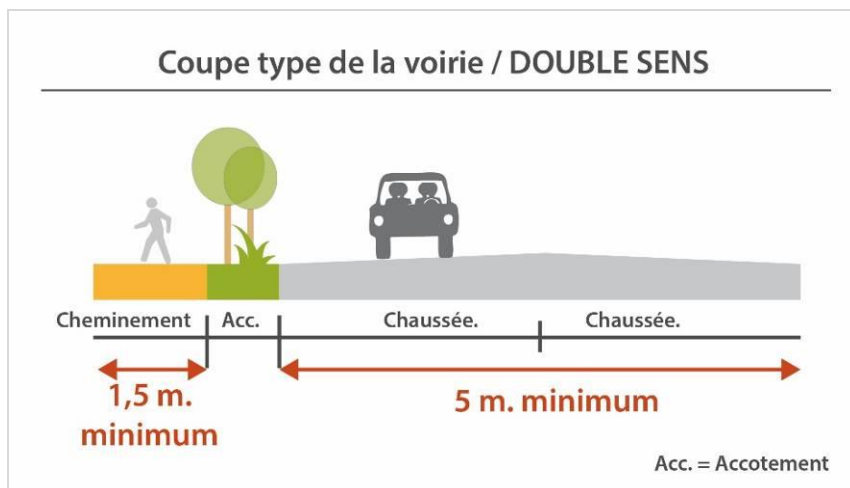
Schéma type d'accès à une voirie publique :



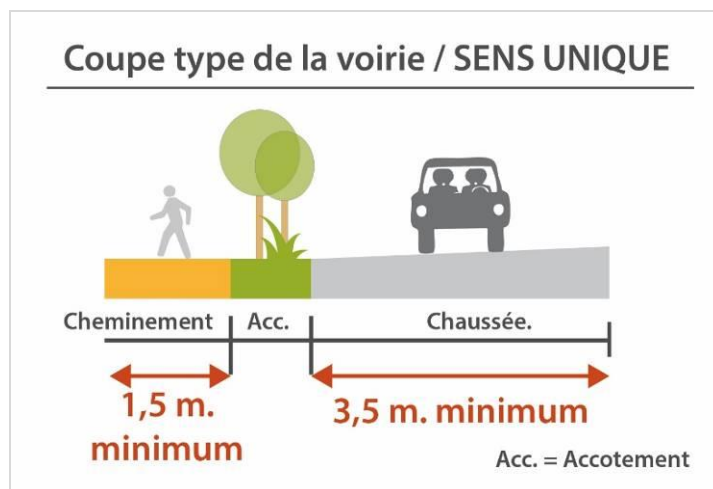
1AUe.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

1AUe.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

1AUe.III.2. Réseaux

1AUe.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

1AUe.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

1AUe.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

1AUe.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

1AUe.III.2.e. Déchets




En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 19 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUx₁







Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.















CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUx₁.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

1AUx₁.I.1.a. Les nouvelles constructions :




Destination	Sous destination	1AUx ₁
Habitation	Logement	 <p>Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m² de surface de plancher à condition qu'il soit incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée</p>
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	 <p>Seules les surfaces commerciales de type showroom sont autorisées. L'artisanat est autorisé.</p>
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	 <p>Elles sont autorisées à partir d'une surface de plancher minimale de 300 m² de surface de</p>






		plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

1AU₁.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

Non concernée.

1AU₁.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	UX₁
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	

Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumises à autorisation	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

1AUx₁.I.2. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions autorisées ci-dessus peuvent se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUx₁.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

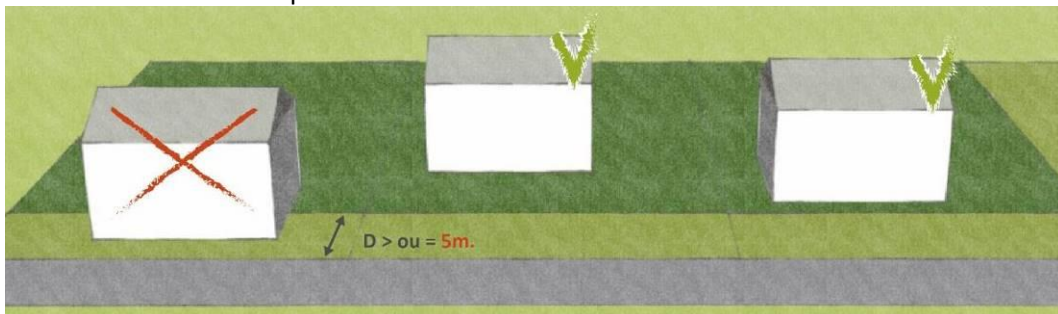
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré.

1AUx₁.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres.



Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

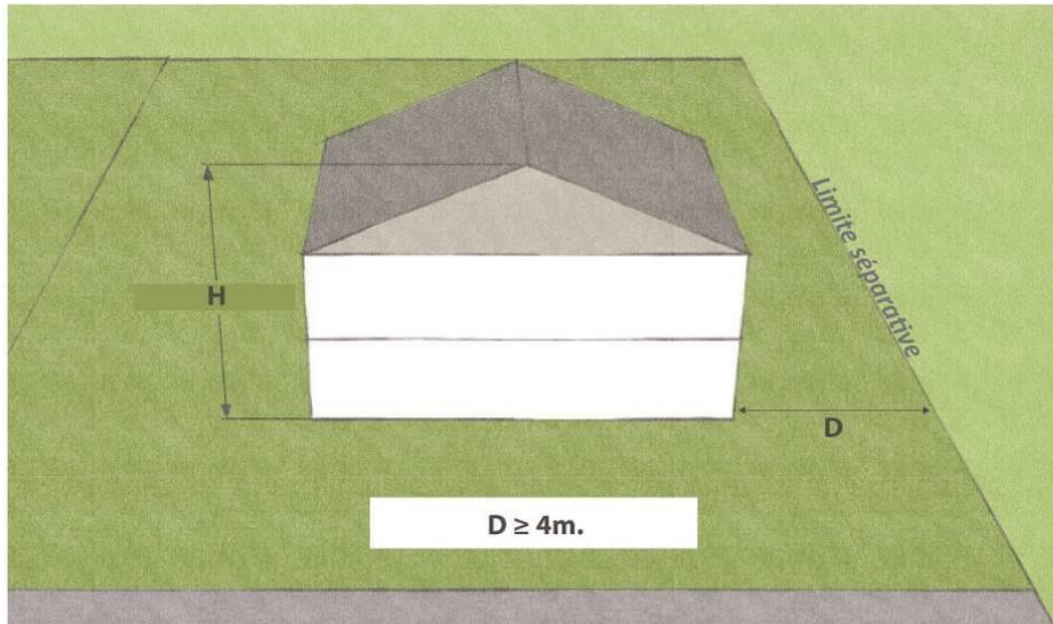
- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans

tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

1AUx₁.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance d'au moins 4 mètres.



Les annexes peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m sur limite.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

1AUx₁.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

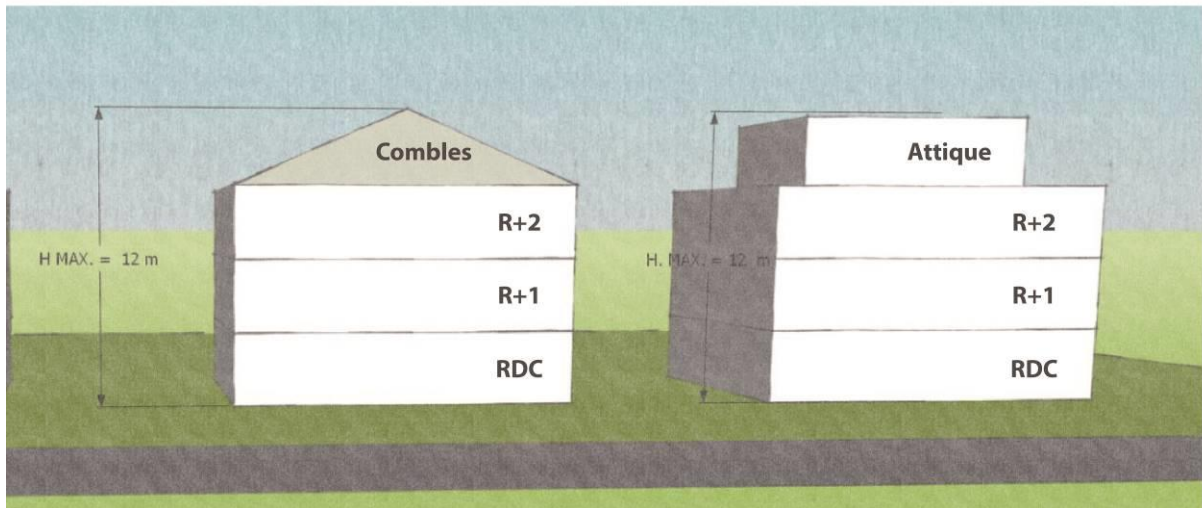
1AUx₁.II.2.Volumétrie

1AUx₁.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

1AUx₁.II.2.b. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 12 mètres (au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse).



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

1AUx₁.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES minimal est de 0,35.

Le CES maximal est de 0,50.

1AUx₁.II.2.d. Volume

Les volumes doivent être simples, soit de type carré soit de type rectangulaire, soit en L.

1AUx₁.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

1AUx₁.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les activités qui présentent un besoin spécifique pour leur bon fonctionnement, les parkings souterrains ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

1AUx₁.II.3.b. Aspect des toitures

Constructions principales et annexes :

Les types de toiture autorisés sont à deux ou quatre pans, et les toitures-plates.

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

La couverture des toitures doit être de couleur brun, rouge ou gris. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

1AUx₁.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction existante.

1AUx₁.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

1AUx₁.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Toute opération à vocation principale d'hébergement hôtelier et touristique présentant une surface de plancher cumulées supérieure ou égale à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

1AUx₁.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1AUx₁.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Les espaces libres perméables doivent représenter 30 % du tènement de l'opération, dont 10 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

1AUx₁.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

1AUx₁.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant.

1AUx₁.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

1AUx₁.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

1AUx₁.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	1AUx ₁
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Artisanat : 1 pl/50 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de plancher dédiée à l'espace clientèle

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par unité d'hébergement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

1AUx₁.II.5.b. Stationnements des deux roues

Stationnement vélo

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour le stationnement des cycles, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUx₁.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

1AUx₁.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

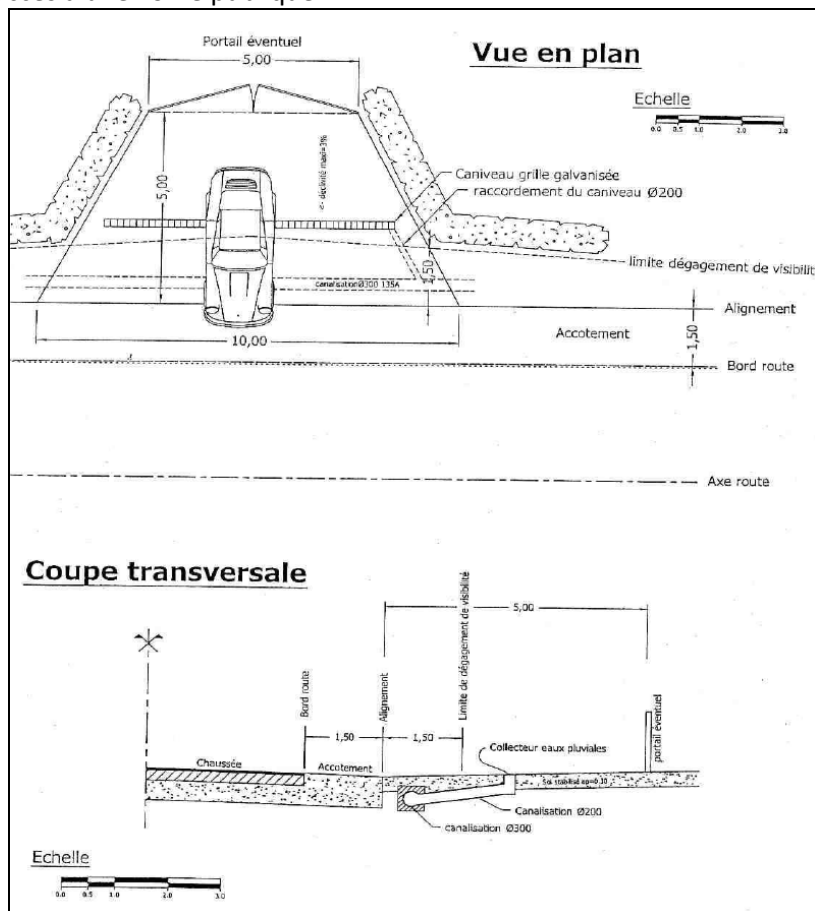
Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. Le ou les accès à la zone sont indiqués dans les OAP.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

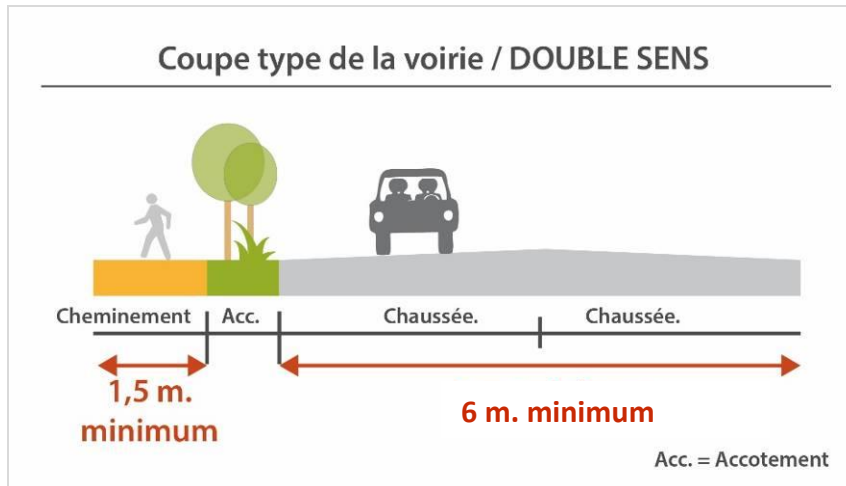
Schéma type d'accès à une voirie publique :



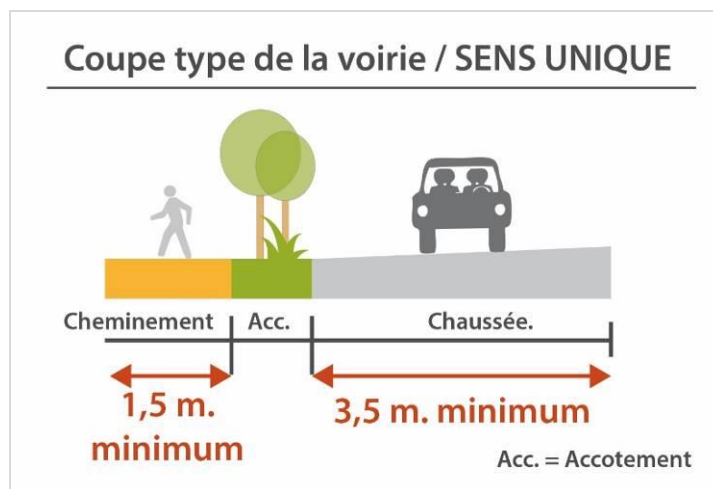
1AUx₁.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

1AUx₁.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

1AUx₁.III.2. Réseaux

1AUx₁.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

1AUx₁.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

Les eaux usées devront subir un pré-traitement avant d'être rejeté dans les réseaux eaux usées.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

1AUx₁.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

La récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention, à enterrer obligatoirement.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

1AUx₁.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

1AUx₁.III.2.e. Déchets




En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 20 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUy₁




Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.


















CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUy₁.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

1AUy₁.I.1.a. Les nouvelles constructions :









Destination	Sous destination	1AUy ₁
Habitation	Logement	 <p>Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m² de surface de plancher à condition qu'il soit accolé ou incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée</p>
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	 <p>Les surfaces commerciales sont autorisées si elles représentent plus de 500 m² de surface de vente au sein d'une même unité et les ensembles commerciaux de plus de 1000 m² de surface de vente, dans une limite maximale de 3 000 m² de surface de vente.</p> <p>Sur le site « Rent a car », sont autorisées les surfaces commerciales dans la limite de 500m² de surface de vente.</p> <p>L'artisanat est autorisé.</p>

	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
		A condition d'être en lien avec une activité autorisée dans la zone.
	Bureau	
		A condition d'être en lien avec une activité autorisée dans la zone et limité à 300 m ² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	

1AUy₁.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

Non concernée

1AUy₁.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	1AUy ₁
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumise à autorisation	

1AUy₁.I.2. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions autorisées ci-dessus peuvent se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUy₁.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

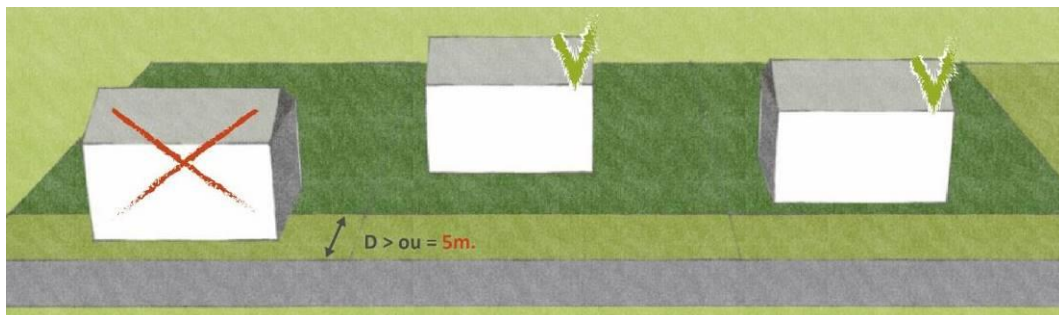
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré.

1AUy₁.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres.



Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

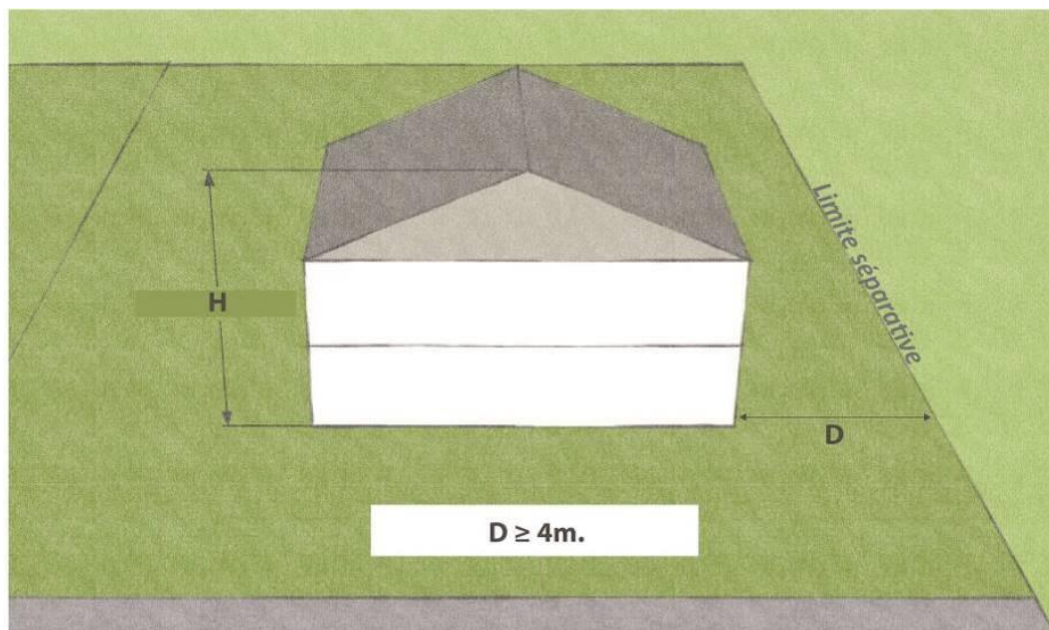
- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de des routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait

que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

1AUy₁.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance d'au moins 4 mètres.



Les annexes peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m sur limite.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

1AUy₁.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

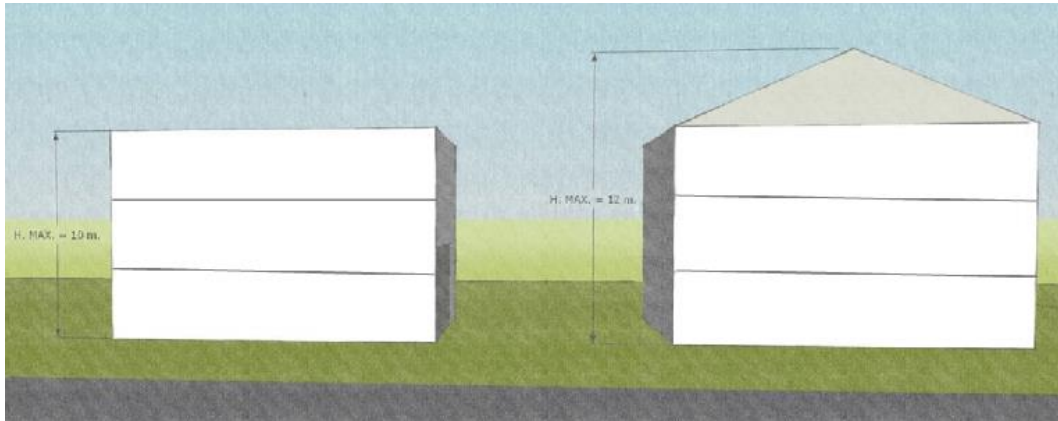
1AUy₁.II.2.Volumétrie

1AUy₁.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

1AUy₁.II.2.b. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 12 mètres au faîte ou 10 mètres cas de toiture-terrasse.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

1AUy₁.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES minimal est de 0,35.

Le CES maximal est de 0,50.

1AUy₁.II.2.d. Volume

Les volumes doivent être simples, soit de type carré soit de type rectangulaire, soit en L.

1AUy₁.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

1AUy₁.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

1AUy₁.II.3.b. Aspect des toitures

Constructions principales et annexes :

Les types de toiture autorisés sont à deux ou quatre pans, et les toitures-plates.

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

La couverture des toitures doit être de couleur brun, rouge ou gris. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

1AUy₁.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction existante.

1AUy₁.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

1AUy₁.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

1AUy₁.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1AUy₁.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Les espaces libres perméables doivent représenter 30 % du tènement de l'opération, dont 10 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

1AUy₁.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

1AUy₁.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant.

1AUy₁.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

1AUy₁.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

1AUy₁.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	1AUy ₁
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Commerce : 1 pl/50 m ² de surface de vente Artisanat : 1 pl/50 m ² de surface de plancher <i>Si l'activité relève du commerce <u>et</u> de l'artisanat, c'est la règle la plus exigeante (demandant le plus de places) qui s'applique</i>
	Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de plancher dédiée à l'espace clientèle

	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m ² de surface de plancher
	Cinéma	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

1AUy₁.II.5.b. Stationnements des deux roues

Stationnement vélo

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour le stationnement des cycles, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUy₁.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

1AUy₁.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

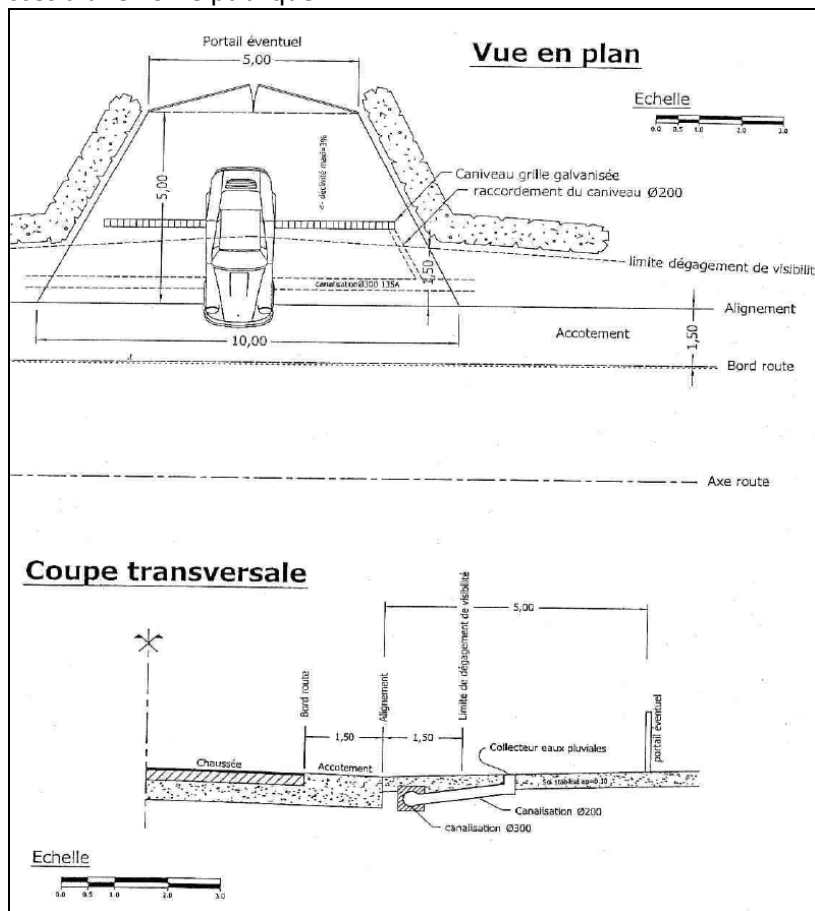
Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. Le ou les accès à la zone sont indiqués dans les OAP.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

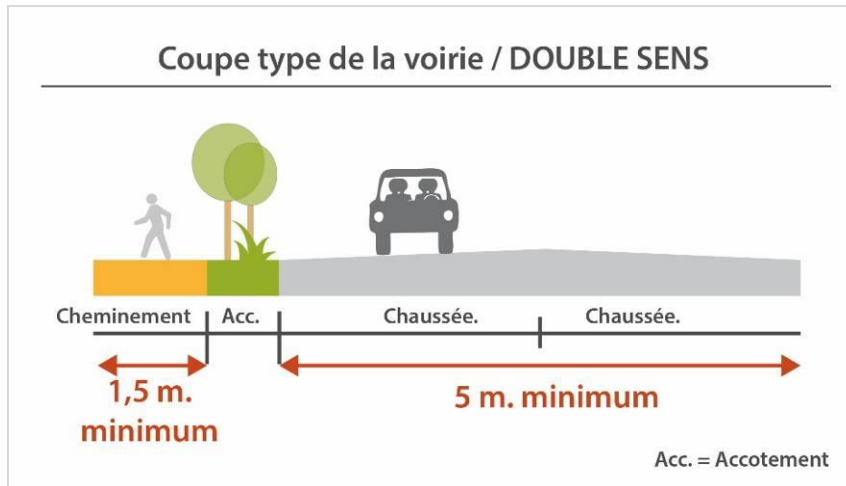
Schéma type d'accès à une voirie publique :



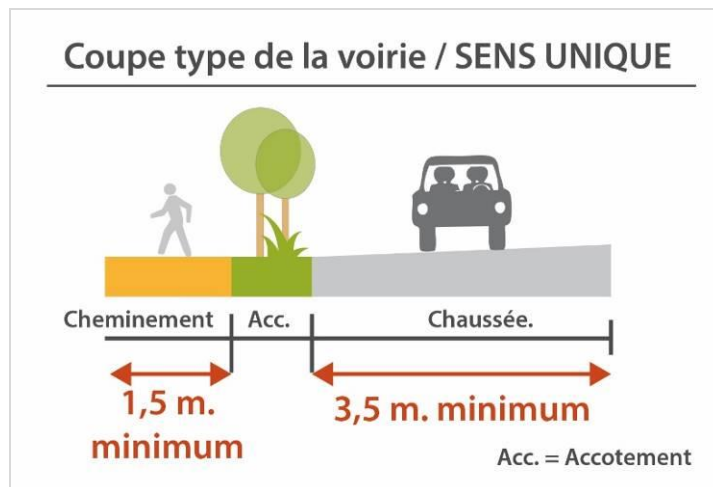
1AUy₁.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

1AUy₁.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

1AUy₁.III.2. Réseaux

1AUy₁.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

1AUy₁.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

Les eaux usées devront subir un pré-traitement avant d'être rejeté dans les réseaux eaux usées.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

1AUy₁.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

La récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention, à enterrer obligatoirement.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

1AUy₁.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

1AUy₁.III.2.e. Déchets




En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 21 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUt






Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUt.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

1AUt.I.1.a. Les nouvelles constructions :









Destination	Sous destination	1AUt
Habitation	Logement	 Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m ² de surface de plancher à condition qu'il soit accolé ou incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	 Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 500m ² de surface de vente. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher. Les surfaces commerciales et artisanales sont autorisées à condition d'être en lien avec une activité hôtelière, touristique, et de loisirs.
	Restauration	
	Commerce de gros	

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	?
		A condition d'être en lien avec une activité hôtelière, touristique, et de loisirs.
	Hébergement hôtelier et touristique	✓
	Cinéma	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	?
		A condition d'être en lien avec une activité hôtelière, touristique, et de loisirs et limité à 100 m² de surface de plancher.
	Bureau	?
		A condition d'être en lien avec une activité hôtelière, touristique, et de loisirs, et de rester accessoire à l'activité principale autorisée dans la zone, dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	✗

1AUt.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

Non concernée

1AUt.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	1AUt
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des résidents et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumises à autorisation	

1AUt.I.2. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions autorisées ci-dessus peuvent se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUt.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

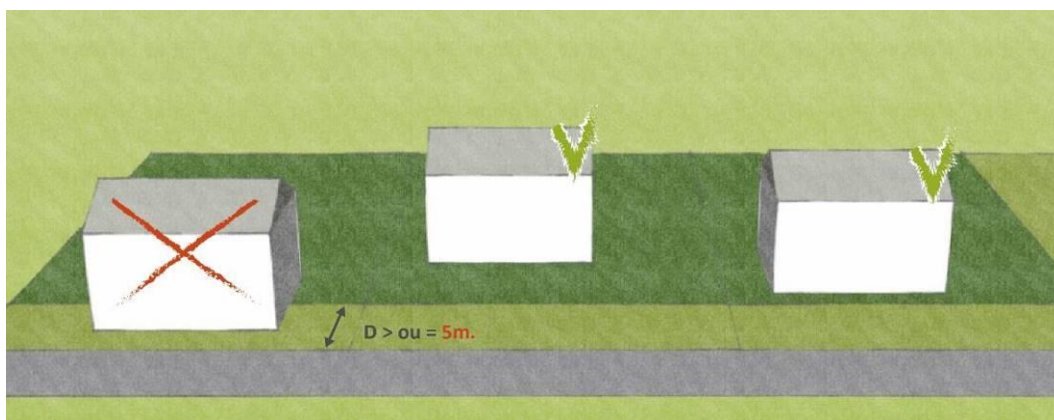
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré.

1AUt.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres.



Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite du domaine public.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

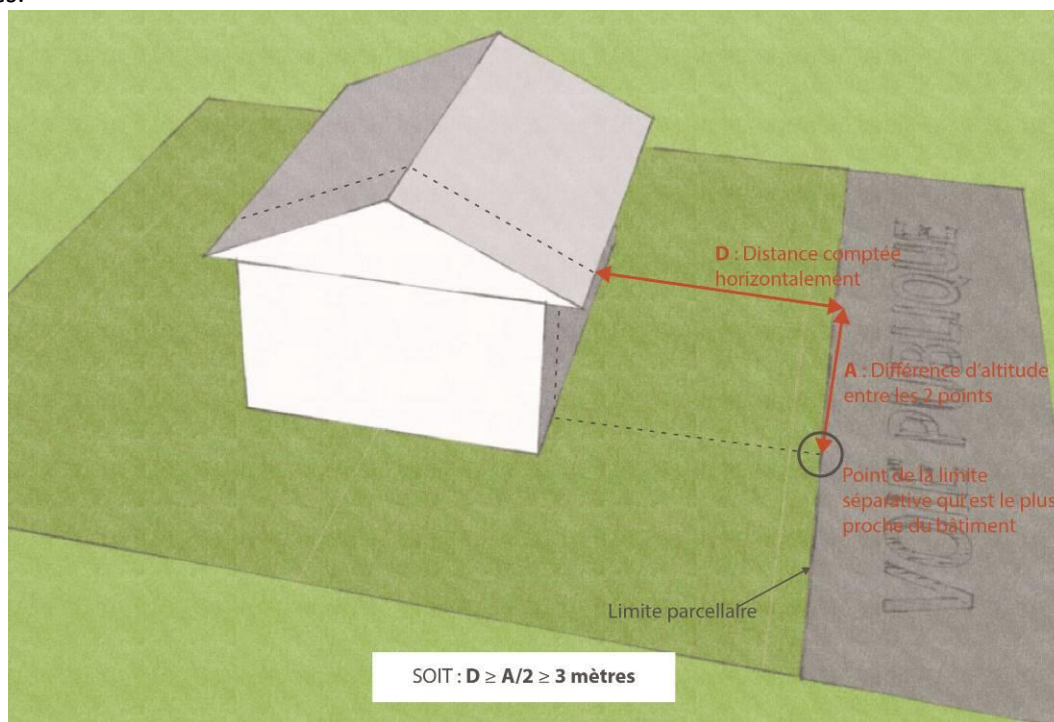
Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

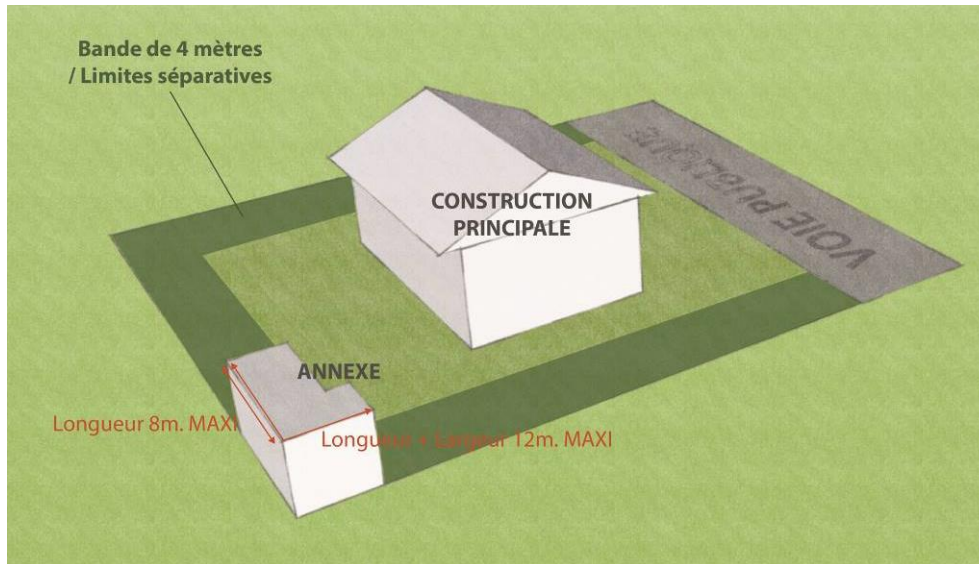
1AUt.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite séparative.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

1Aut.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

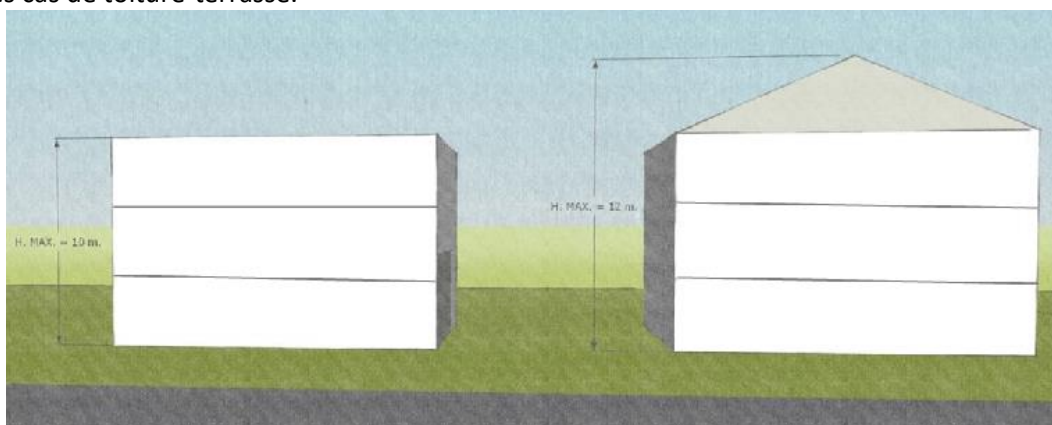
1AUt.II.2.Volumétrie

1AUt.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

1AUt.II.2.b. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 12 mètres au faîtage ou 10 mètres cas de toiture-terrasse.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

1AUt.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de 0,40.

1AUt.II.2.d. Volume

Les volumes doivent être simples, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Les étages en attiques doivent représenter une proportion comprise de 40% à 50% de la projection au sol de la surface totale de l'étage inférieur et présenter un retrait sur au moins deux des façades de la construction.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

1AUt.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

1AUt.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

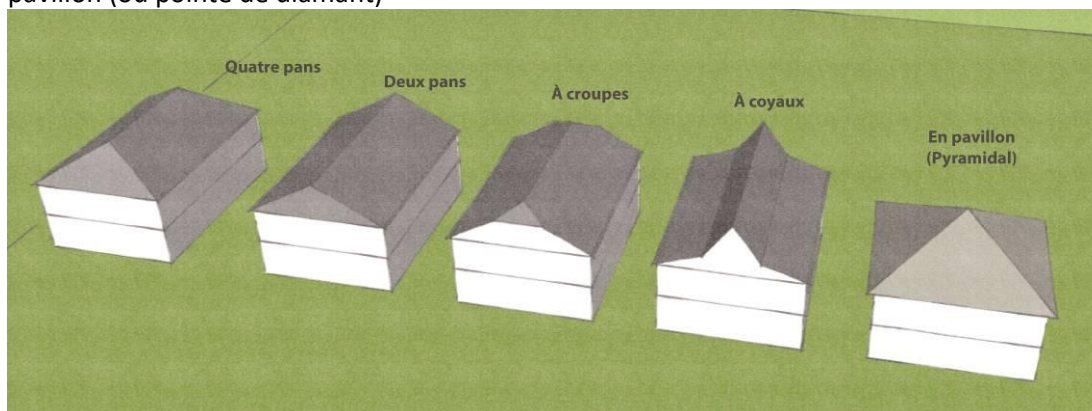
Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

1AUt.II.3.b. Aspect des toitures

Constructions principales et annexes

(hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile dont la couleur doit faire partie du nuancier présent en annexe du règlement. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.
Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

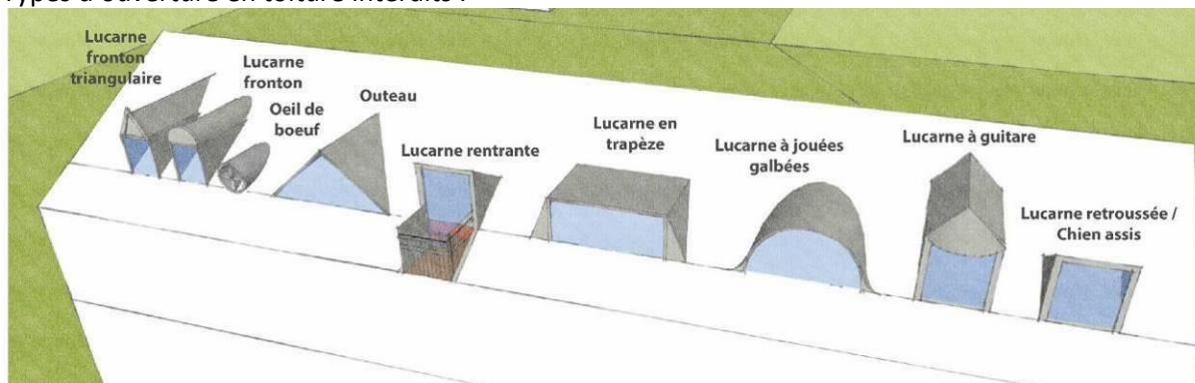
Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 20 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,8 m. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Types d'ouverture en toiture interdits :



Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,

- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

1AUt.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

1AUt.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

1AUt.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Toute opération à vocation principale d'hébergement hôtelier et touristique présentant une surface de plancher cumulées supérieure ou égale à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

1AUt.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUt.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Les espaces libres perméables doivent représenter 30 % du tènement de l'opération, dont 20 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

1AUt.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

1AUt.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composée :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autres des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

1AUt.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

1AUt.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

1AUt.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	1AUt
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par unité d'hébergement
	Cinéma	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Bureau	

1AUt.II.5.b. Stationnements des deux roues

Stationnement vélo

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour le stationnement des cycles, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUt.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

1AUt.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. Le ou les accès à la zone sont indiqués dans les OAP.

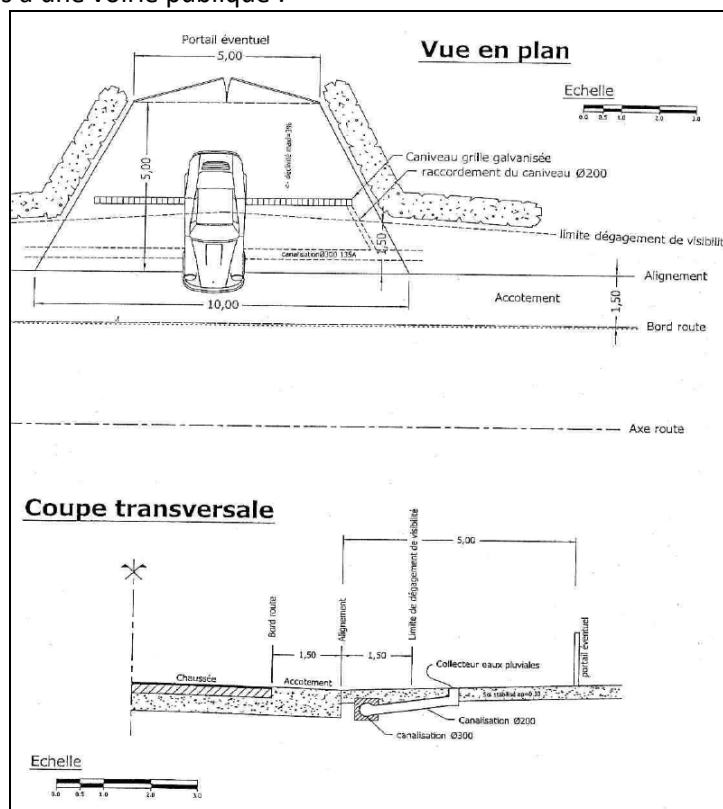
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

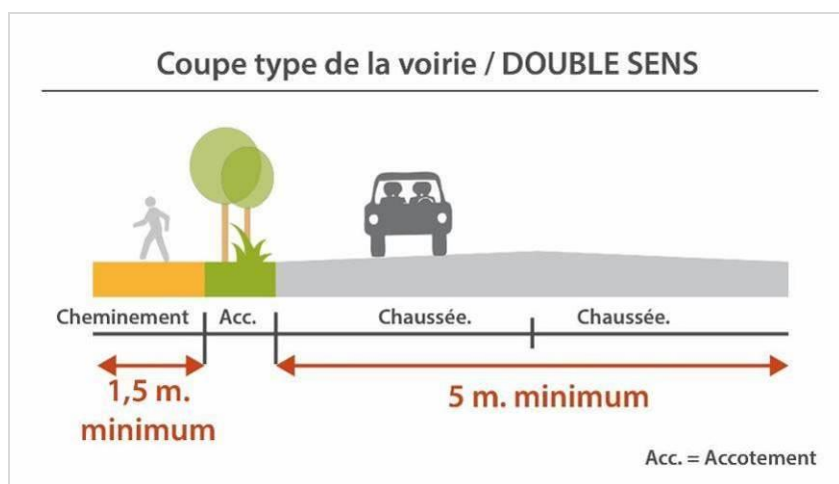
Schéma type d'accès à une voirie publique :



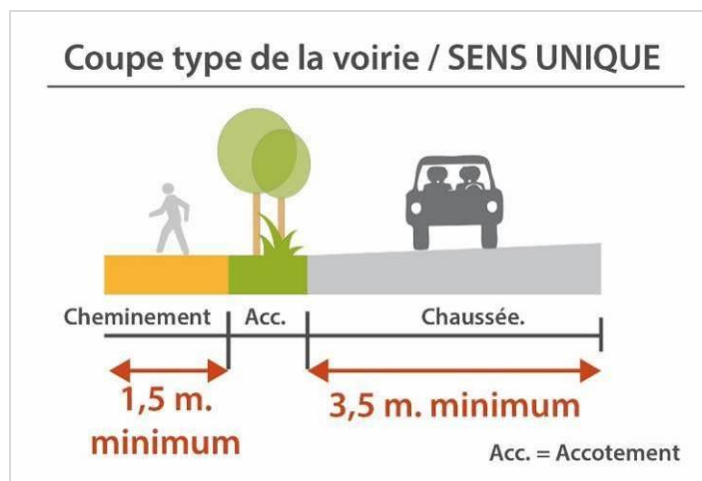
1AUt.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

1AUt.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

1AUt.III.2. Réseaux

1AUt.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

1AUt.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

1AUt.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

1AUt.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.




1AUt.III.2.e. Déchets

En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.











TITRE 22 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 2AU

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

2AU.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	





2AU.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	2AU
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs	

	délégataires	Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ils ne compromettent pas le développement futur de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗
	Équipements sportifs	✗
	Autres équipements recevant du public	✗
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗

2AU.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :*Non concernée***2AU.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :**

	2AU
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	✗
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	✗
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	✗
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	✗

Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement	
Les ICPE soumises à autorisation	

2AU.I.2. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sont autorisés dans les conditions ci-dessus, ainsi que l'évolution des constructions existantes.

Sinon, la zone 2AU représente une zone dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, l'ouverture à l'urbanisation est ainsi subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi. C'est lors de cette procédure que seront définies les règles qui s'appliqueront à ces zones.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU.II.1. Implantation des constructions

2AU.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Non concernée

2AU.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non concernée

2AU.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

2AU.II.2. Volumétrie

2AU.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

2AU.II.2.b. Hauteur maximale

Non concernée

2AU.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Pour les constructions existantes : voir Chapitre I

2AU.II.2.d. Volume

Non concernée

2AU.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

2AU.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

Non concernée

2AU.II.3.b. Aspect des toitures

Non concernée

2AU.II.3.c. Aspect des façades

Non concernée

2AU.II.3.d. Éléments techniques

Non concernée

2AU.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Non concernée

2AU.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2AU.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Non concernée

2AU.II.4.b. Aménagement extérieur

Non concernée

2AU.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composée :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

2AU.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

2AU.II.5. Stationnement

2AU.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Non concernée

2AU.II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2AU.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

2AU.III.1.a. Dispositions concernant les accès

Non concernée

2AU.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Non concernée

2AU.III.1.c. Chemins et sentiers

Non concernée

2AU.III.2. Réseaux

2AU.III.2.a. Eau potable

Non concernée

2AU.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Non concernée

2AU.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

2AU.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

2AU.III.2.e. Déchets




En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

LES ZONES AGRICOLES



TITRE 23 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE A










CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION










A.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

A.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	A
Habitation	Logement	 <p>Les locaux de surveillance nécessaires à l'exploitation agricoles sous conditions de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole et de l'exploitation. - Être accolé ou incorporé au bâtiment d'activité, - Être limité à 50 m² de surface de plancher. <p>Les hébergements à vocation touristique (de type chambres d'hôtes, fermes-auberges,...) à condition d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, et à condition de rester accessoire à l'activité principale agricole.</p>
	Hébergement	

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
		L'artisanat est interdit. les constructions et installations nécessaires à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles sont accolées ou incorporées au bâtiment d'activité, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
		Les hébergements à vocation touristique (de type chambres d'hôtes, fermes-auberges,...) à condition d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolés à l'un de ces bâtiments, et à condition de rester accessoire à l'activité principale agricole.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
		Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	

	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
		Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sans conditions. les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

A.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

Les habitations existantes situées dans la présente zone du PLUi présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m², et présentant une desserte en réseaux suffisante, pourront bénéficier :

- de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
- de l'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et de 60 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi,
- de la réalisation d'annexes dans la limite de 2 et de 40 m² d'emprise au sol au total, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale,
- de la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale et dans la limite de 40 m² (margelle comprise).

Les changements de destination sont autorisés pour les bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

A.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	A
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	✗
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	✗
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	✗
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	?
	Seul le camping à la ferme est autorisé, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles, et à condition de rester accessoire à l'activité principale agricole.
Les parcs d'attraction	✗
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	✗
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	?
	A condition qu'il s'agisse d'exploitation agricole
Les ICPE soumise à autorisation	?
	A condition qu'il s'agisse d'exploitation agricole

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

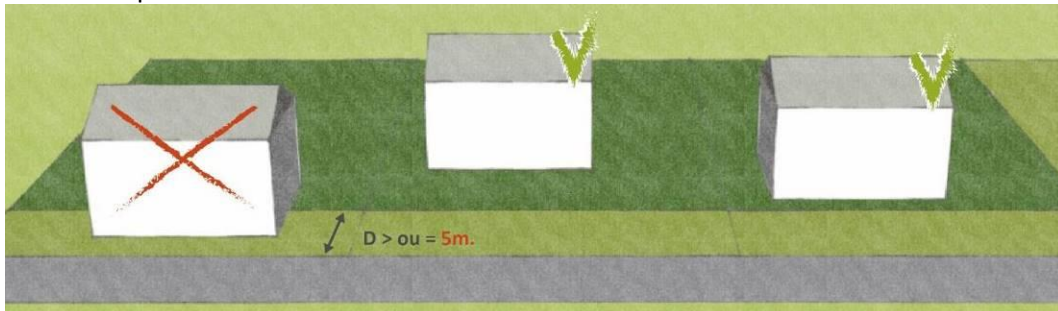
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

A.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.



Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de des routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans

tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

Les constructions existantes :

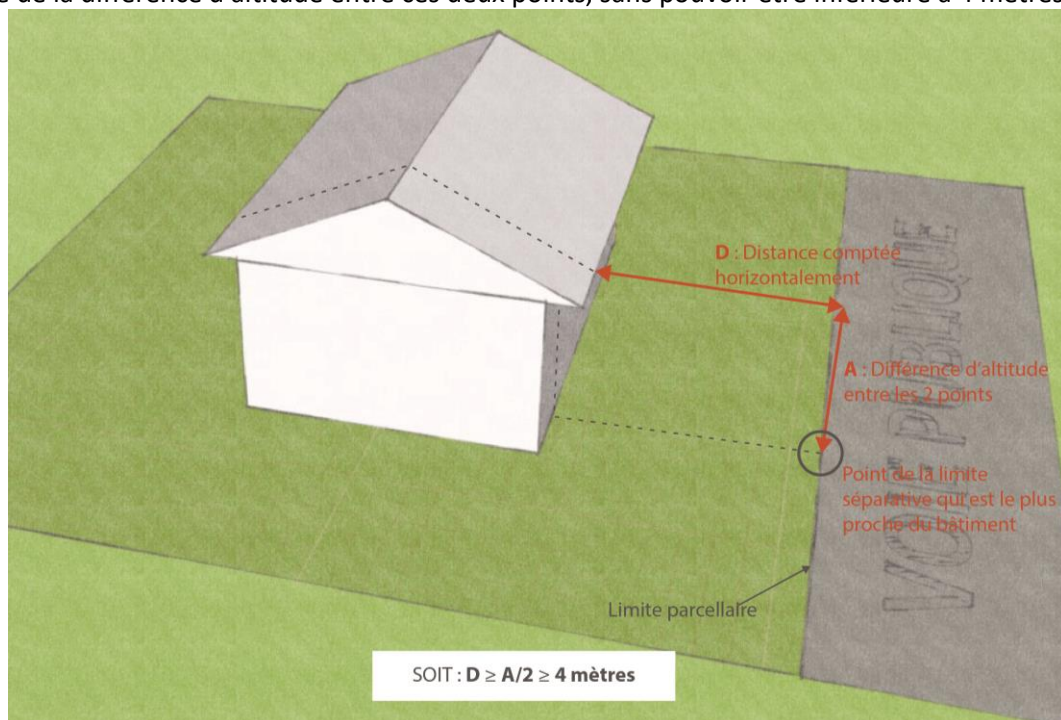
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

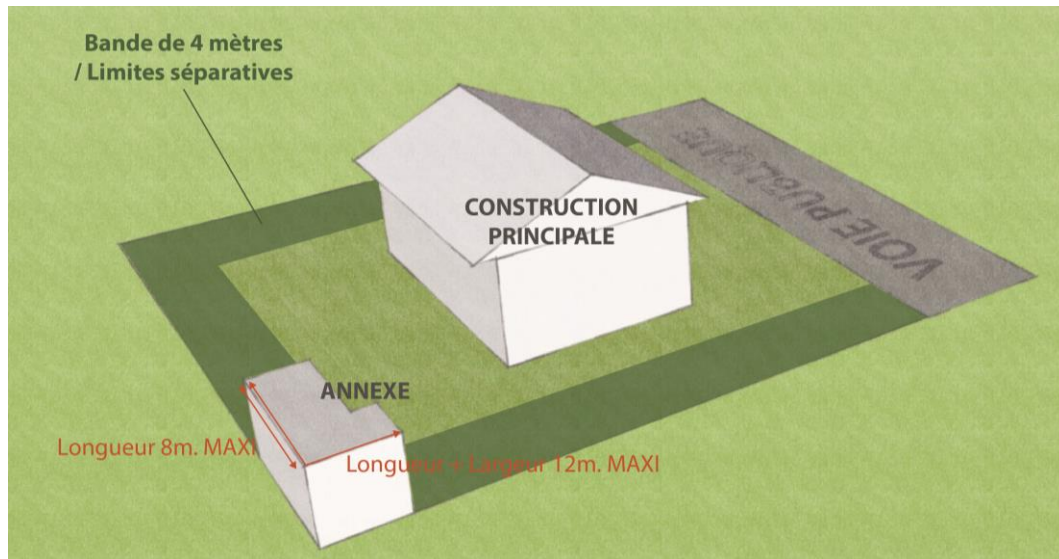
A.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions

Elles doivent s'implanter en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres



Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

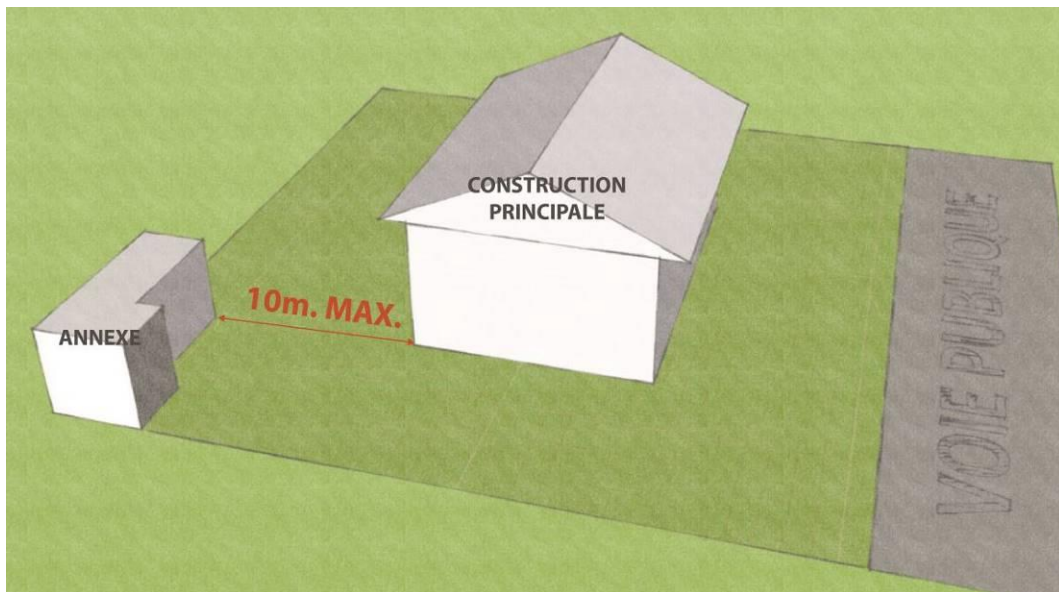
Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions existantes :

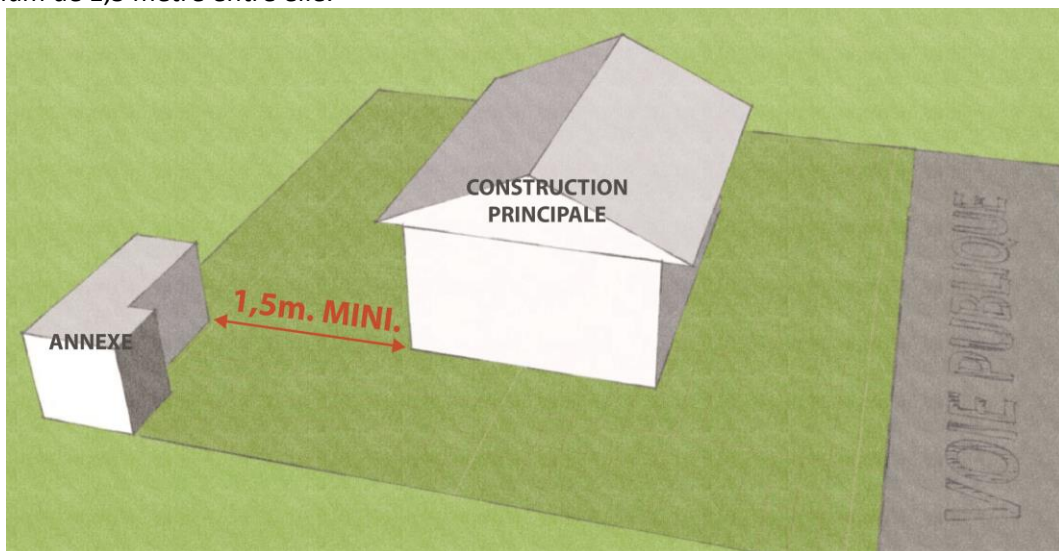
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

A.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et piscines autorisées dans la zone doivent être implantées à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale.



Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.



La distance est calculée au nu de la façade.

A.II.2.Volumétrie

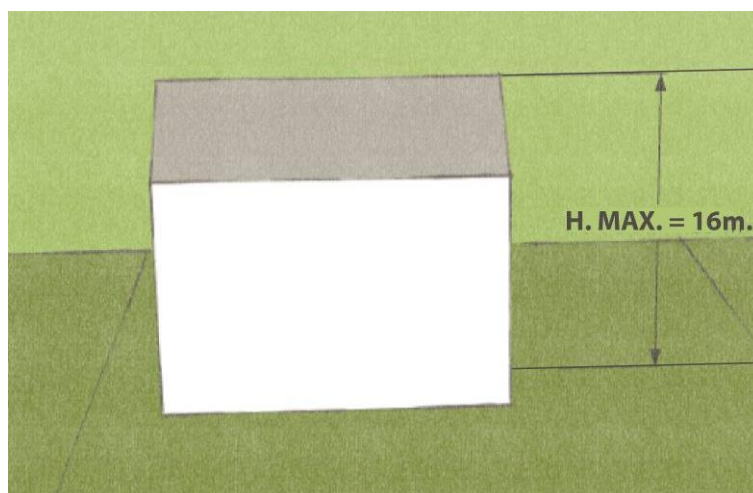
A.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

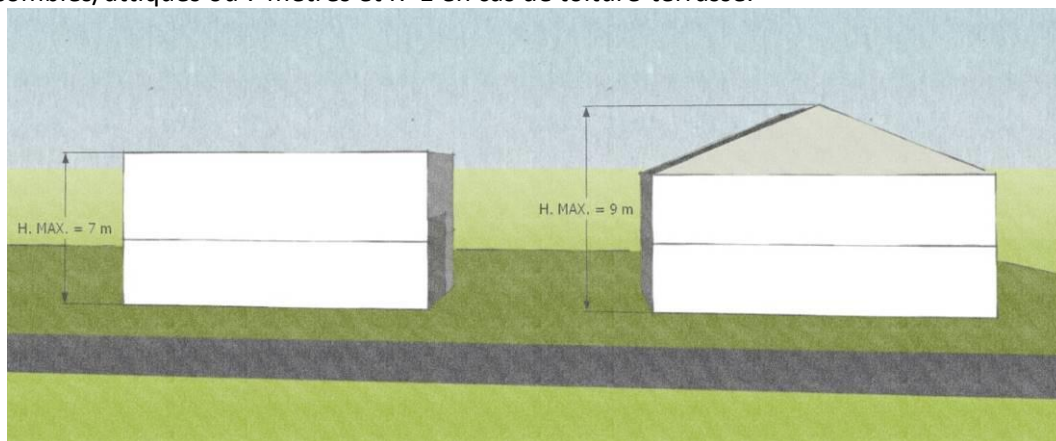
A.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

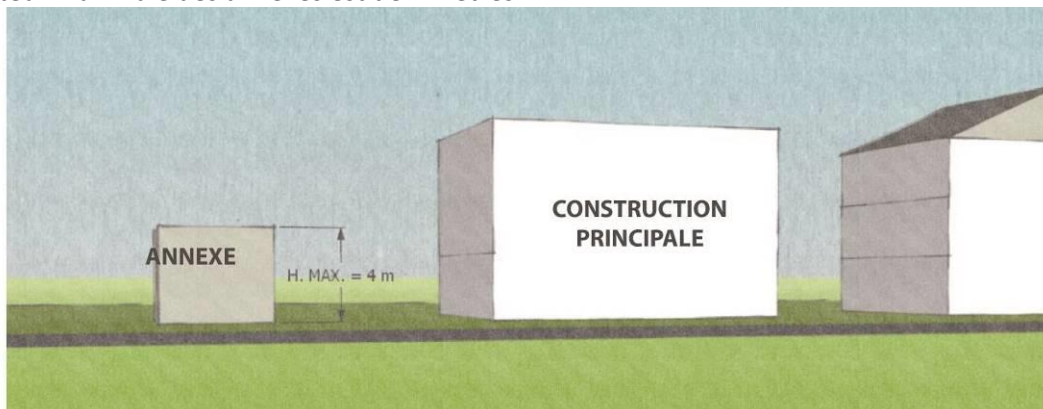
La hauteur maximale des constructions liées à l'exploitation agricole est 16 mètres.



La hauteur maximale des habitations autorisées dans la zone est de 9 mètres et R+1+combles/attiques ou 7 mètres et R+1 en cas de toiture-terrasse.



La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

Les constructions existantes :

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

A.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Non concernée

A.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

A.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

Les éléments de type serres, tunnels, ne sont pas soumis aux règles ci-après. Toutefois, leur intégration dans l'environnement doit être recherchée, notamment dans les choix d'implantation et de couleurs (couleurs foncées/sombres admises).

Pour rappel, tout projet de modification d'un élément « patrimonial » (identifié ou non au titre du L151-19) doit être réalisé en compatibilité avec l'OAP thématique « patrimoine ».

A.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont interdits pour les habitations et limités à 2 mètres pour les bâtiments d'exploitations agricoles. Cela ne concerne pas les piscines, qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

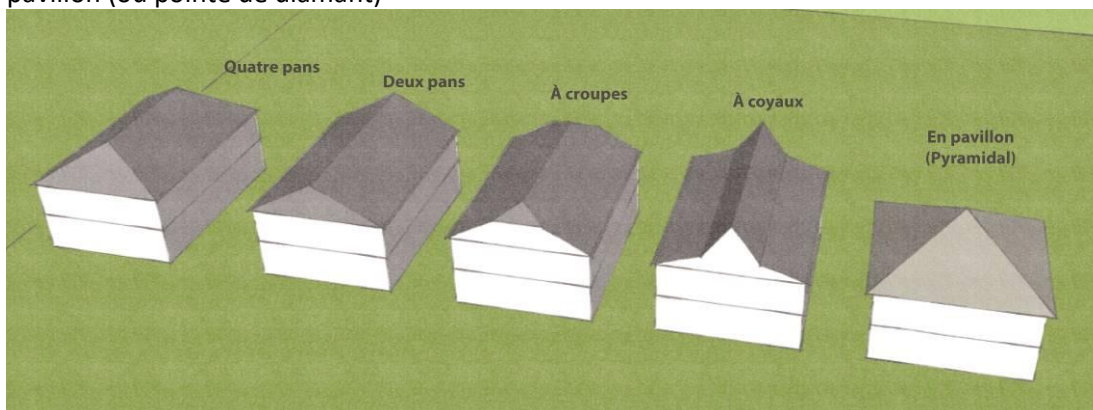
Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

A.II.3.b. Aspect des toitures

Constructions principales et annexes

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

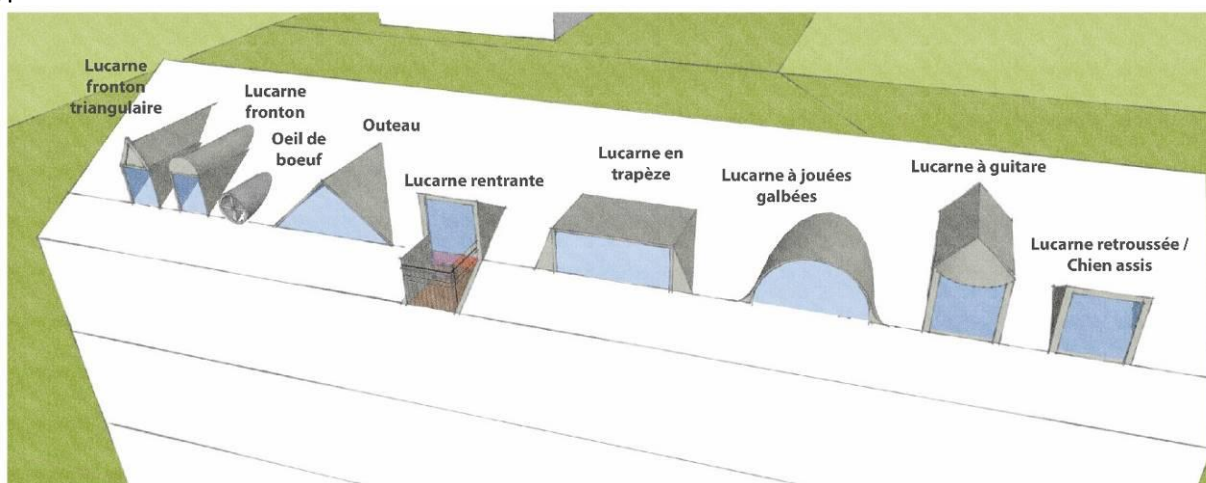
Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 20 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Types d'ouvertures de toiture interdites :



Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Les constructions d'exploitations agricoles :

Les types de toiture autorisés sont à deux ou quatre pans, et les toitures-plates.

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 20% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

La couverture des toitures doit être de couleur brun, rouge ou gris. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

A.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les nouvelles constructions d'habitations

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

Les nouvelles constructions d'exploitations agricoles :

Les teintes :

Les teintes foncées/sombres doivent être adoptées de type vert kaki ou marron par exemple.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

A.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés pour les habitations et le fonctionnement propre des exploitations agricoles.

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers, et pour les exploitations, à proximité immédiate du bâtiment fonctionnel.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

A.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

A.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

A.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Non concernée

A.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

A.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composée :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Dans tous les cas, les clôtures doivent être conçues dans l'objectif d'être perméables à la petite faune en laissant un espace libre d'obstacle d'au moins 20 cm de hauteur sur 30 cm de largeur, tous les 5 m au plus.

Pour rappel, la constitution des haies perméables doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD1206, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Les portails liés à une construction d'habitation auront une hauteur maximale de 1,80 m.

A.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

A.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

A.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	A
Habitation	Logement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par unité d'hébergement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
--	-----------------------	--

A.II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

A.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

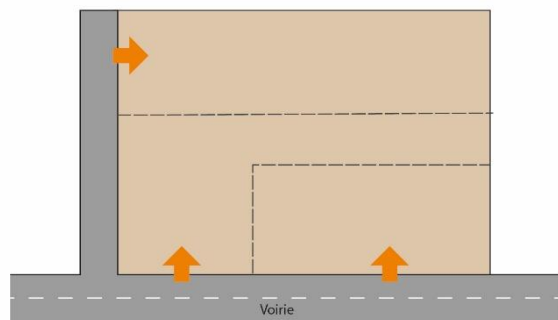
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

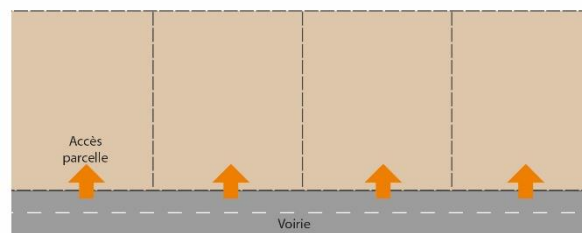
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

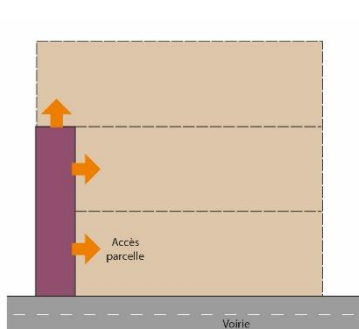


Type d'aménagement interdit

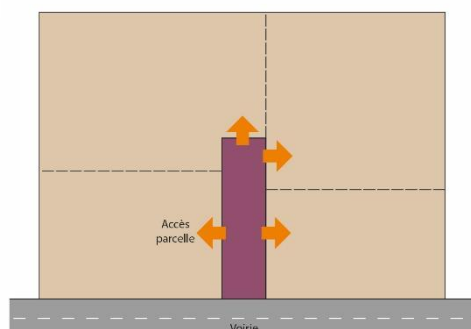


Type d'aménagement interdit

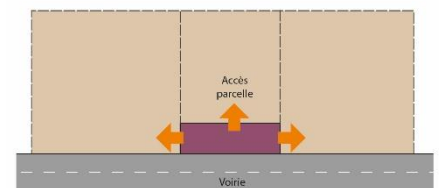
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

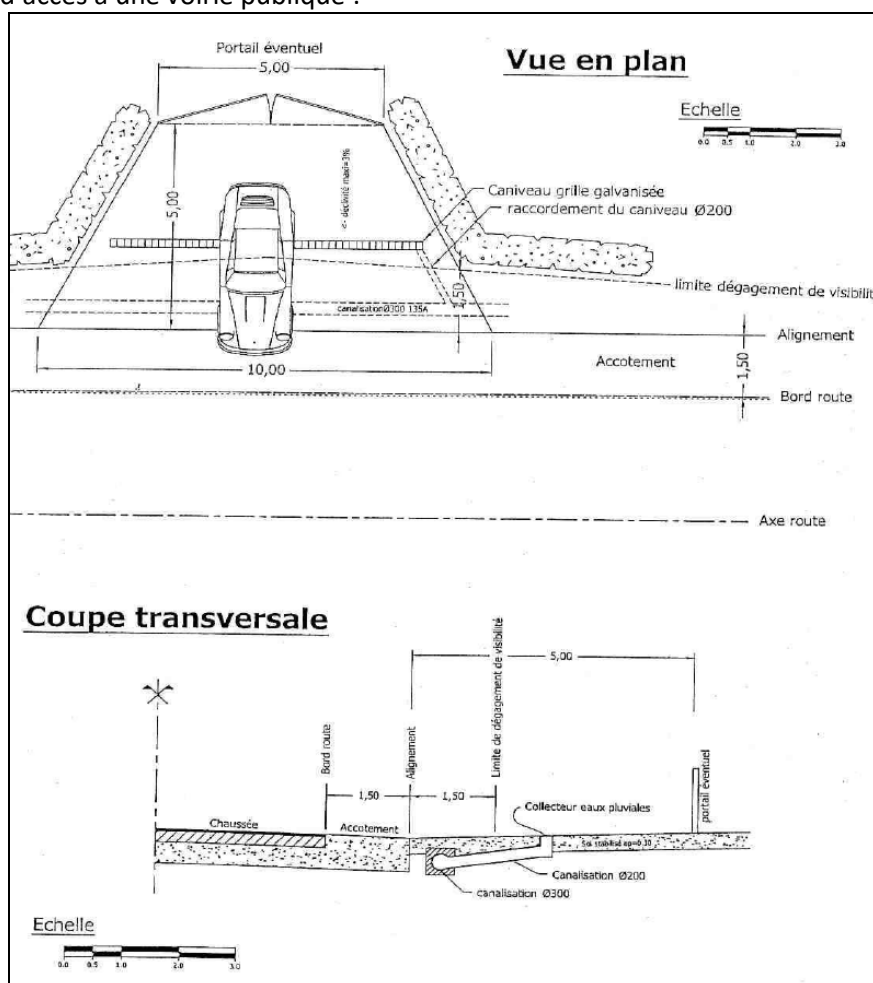
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

Schéma type d'accès à une voirie publique :



A.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

A.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

A.III.2. Réseaux

A.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

A.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

A.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.




A.III.2.e. Déchets

En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.











TITRE 24 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE Ap

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

Ap.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

Ap.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	Ap
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs	

	délégataires	Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗
	Équipements sportifs	✗
	Autres équipements recevant du public	✗
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗



Ap.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

Les habitations existantes situées dans la présente zone du PLUi présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² et présentant une desserte en réseaux suffisante pourront bénéficier :

- de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
- de l'extension dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante et de 30 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi,
- de la réalisation d'annexes dans la limite de 2 et de 40 m² d'emprise au sol au total, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale
- de la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale dans la limite de 40 m² (margelle comprise).

Les changements de destination sont autorisés pour les bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Ap.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	Ap
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement	
Les ICPE soumises à autorisation	
Les aménagements visant à la valorisation du patrimoine paysager et végétal, de type aire de découverte pédagogique	

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ap.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Ap.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les nouvelles constructions :

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

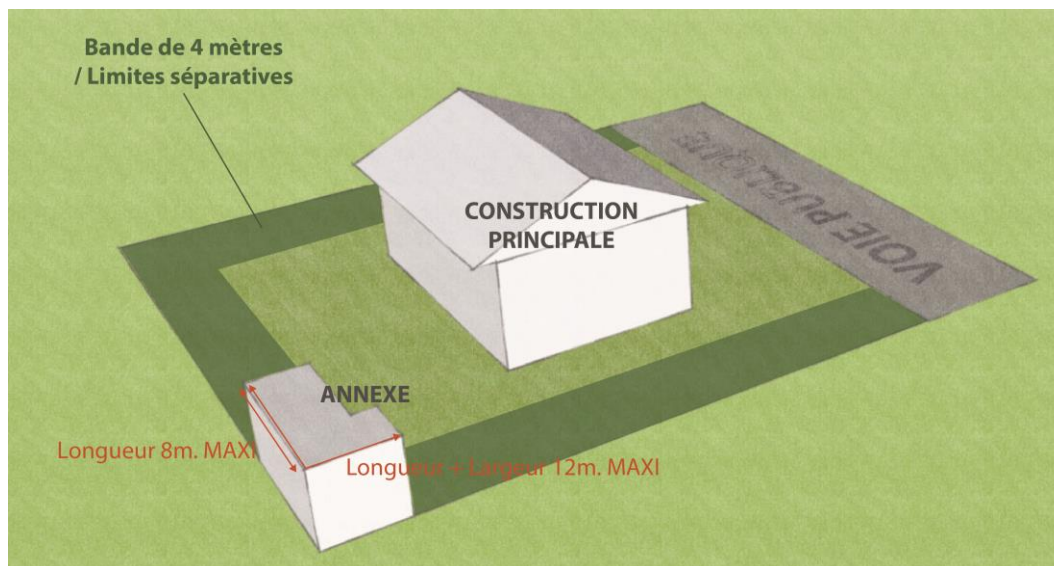
Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes doivent maintenir les reculs existants.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Ap.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparativesLes nouvelles constructions

Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

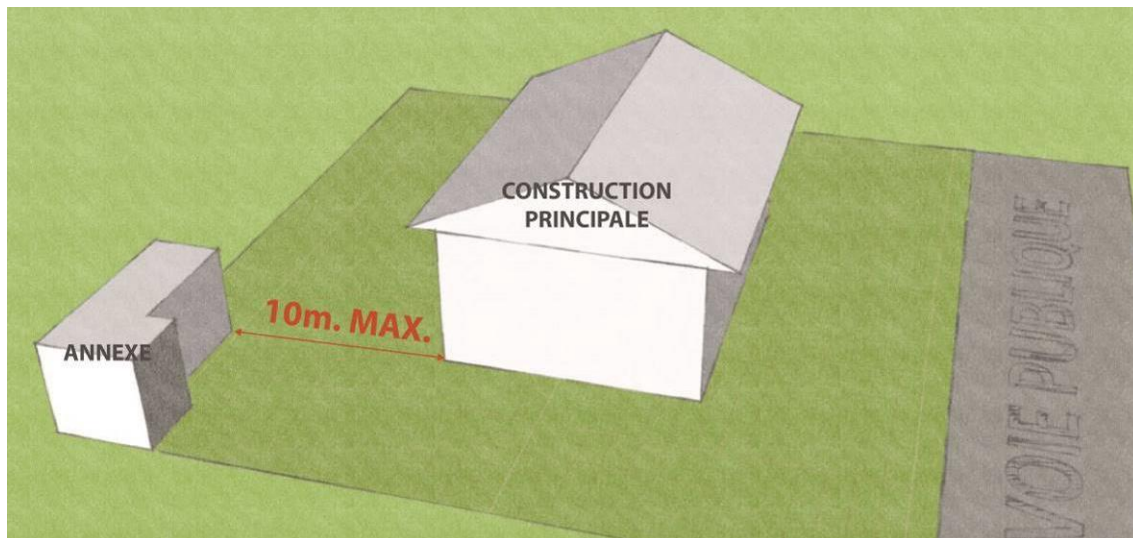
Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions existantes :

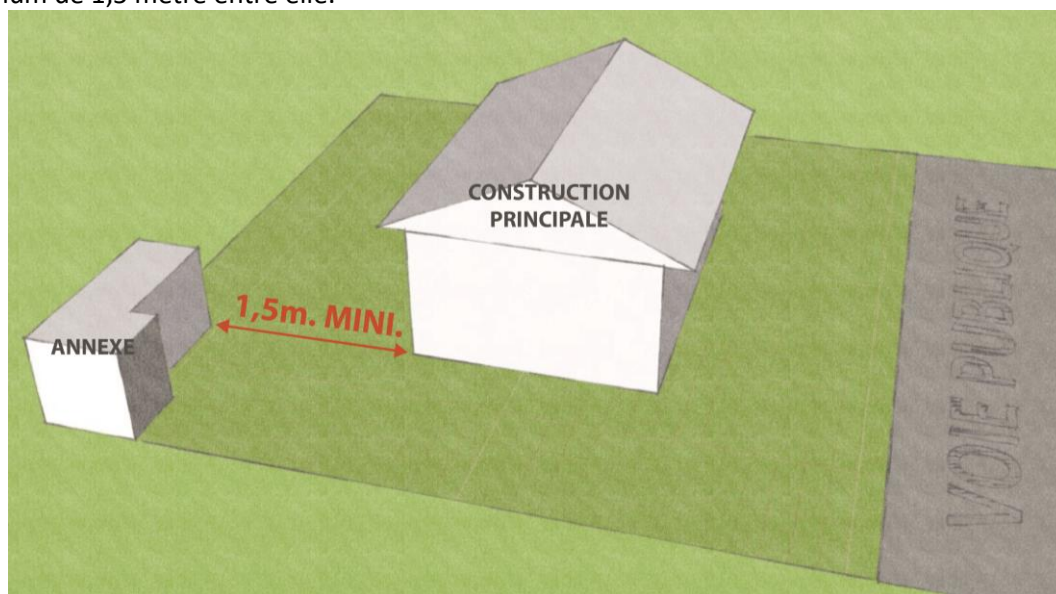
L'aménagement et l'extension des constructions existantes doivent maintenir les reculs existants.

Ap.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et piscines autorisées dans la zone doivent être implantées à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale.



Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.



La distance est calculée au nu de la façade.

Ap.II.2.Volumétrie

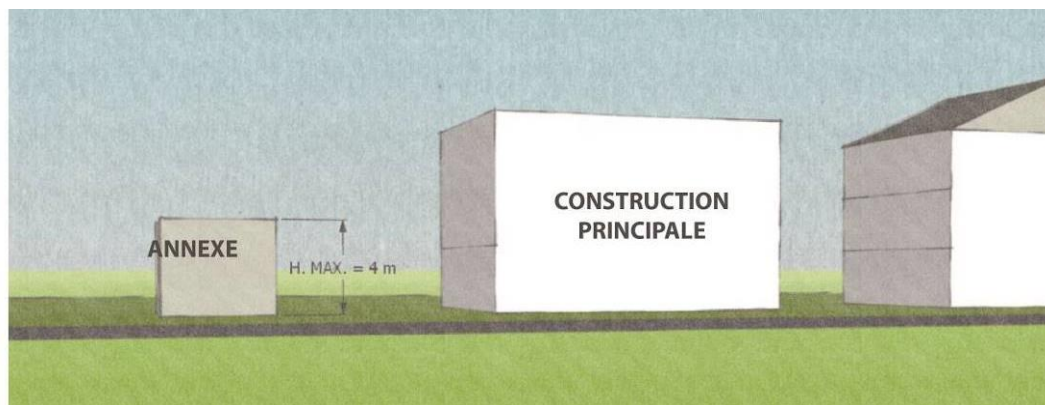
Ap.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

Ap.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Les constructions existantes :

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

Ap.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Non concernée

Ap.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Ap.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

Pour rappel, tout projet de modification d'un élément « patrimonial » (identifié ou non au titre du L151-19) doit être réalisé en compatibilité avec l'OAP thématique « patrimoine ».

Ap.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont interdits. Cela ne concerne pas les piscines, qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

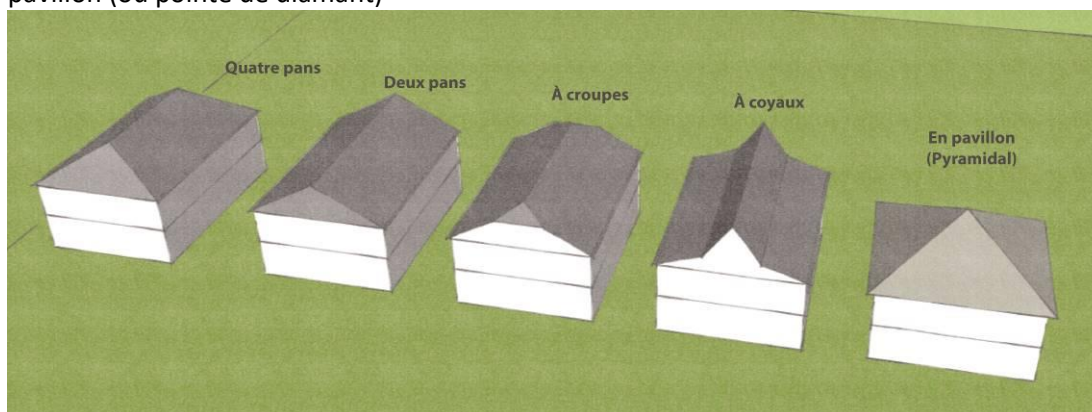
Ap.II.3.b. Aspect des toitures

Les nouvelles constructions d'habitations

Constructions principales et annexes

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns, ou dans le nuancier présent en annexe. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

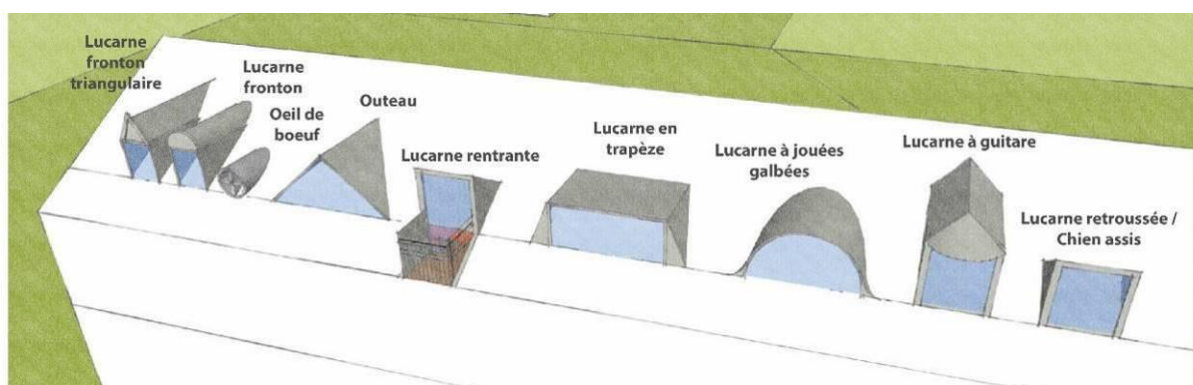
Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

Types d'ouvertures de toiture interdites :



Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Ap.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits. Les couleurs autorisées sont présentes dans le nuancier en annexe.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Ap.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Ap.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

Ap.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Ap.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Non concernée

Ap.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Ap.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,30 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composée :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Dans tous les cas, les clôtures doivent être conçues dans l'objectif d'être perméables à la petite faune en laissant un espace libre d'obstacle d'au moins 20 cm de hauteur sur 30 cm de largeur, tous les 5 m au plus.

Pour rappel, la constitution des haies perméables doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD1206, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Les portails liés à une construction d'habitation auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Ap.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

Ap.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

Ap.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles**Généralités**

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	Ap
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération

Ap.II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ap.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Ap.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

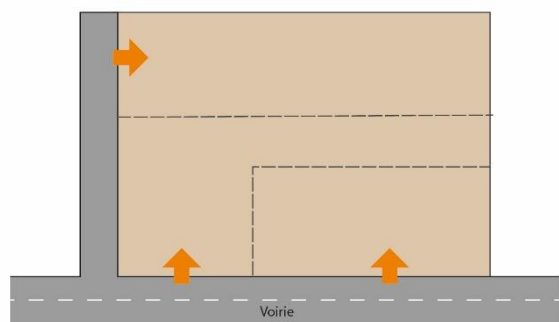
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

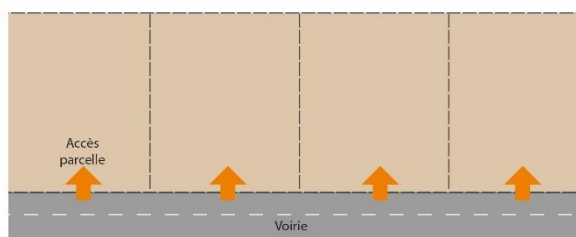
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

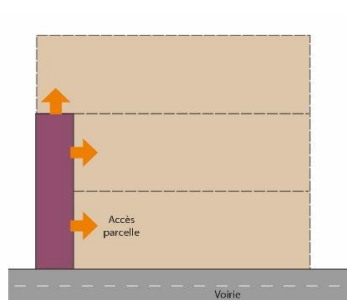


Type d'aménagement interdit

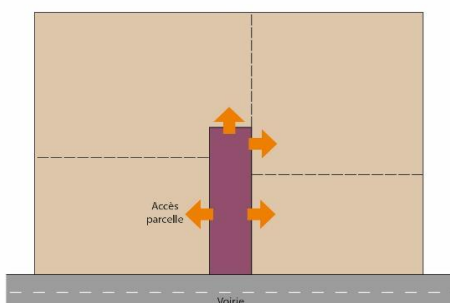


Type d'aménagement interdit

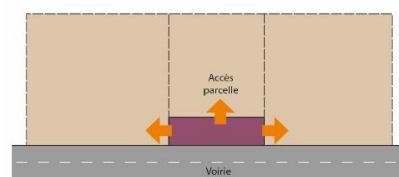
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

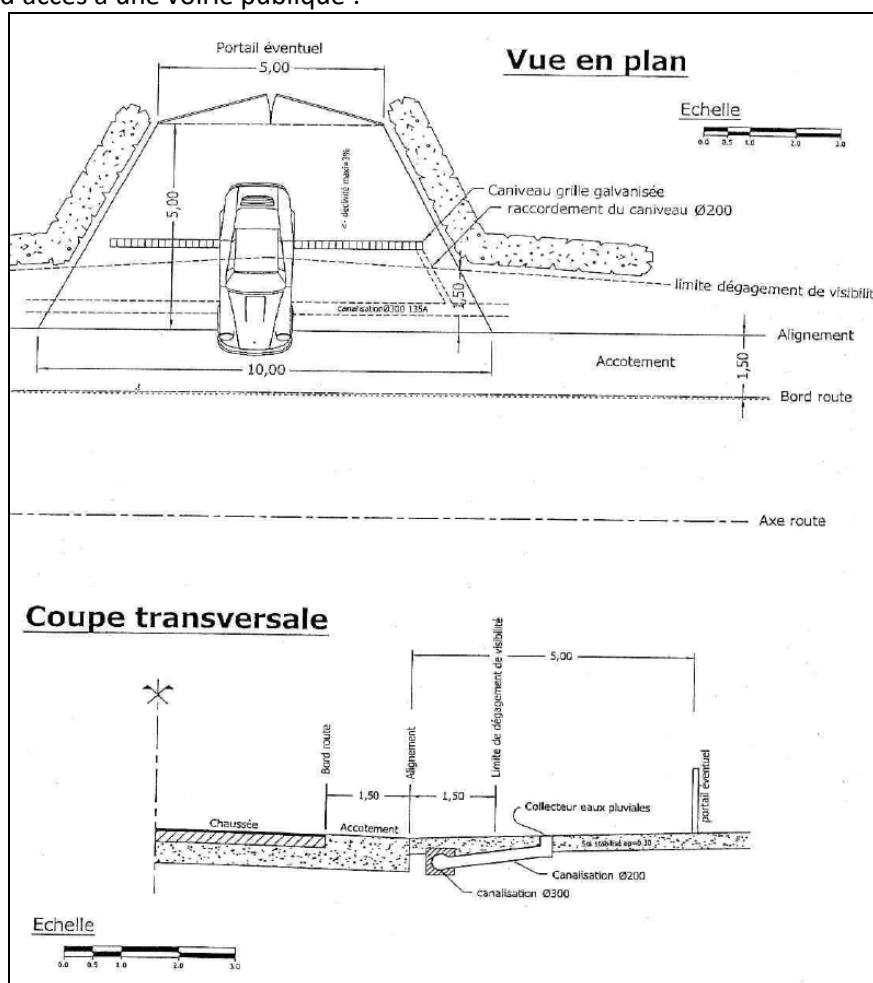
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

Schéma type d'accès à une voirie publique :



Ap.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

Ap.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

Ap.III.2. Réseaux

Ap.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Ap.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Ap.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

Ap.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.




Ap.III.2.e. Déchets

En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.











TITRE 25 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE Ad


CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

Ad.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

Ad.I.1.a. Les nouvelles constructions :








Destination	Sous destination	Ad
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Ad.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

Non concernée

Ad.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	Ad
Les dépôts et stockages	 <p>Seules les installations de stockage de déchets inertes (ISDI) régulièrement autorisées sont autorisées pour le dépôt régulier de déchets inertes et uniquement, en vue de leur élimination définitive et sans intention de reprise ultérieure</p>
les affouillements et exhaussements	Ils sont autorisés uniquement s'ils sont en lien et indispensable à une ISDI autorisée dans la zone
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	 <p>Seules les installations de stockage de déchets inertes (ISDI) régulièrement autorisées sont autorisées pour le dépôt régulier de déchets inertes et uniquement, en vue de leur élimination définitive et sans intention de reprise ultérieure.</p> <p>A l'issue de l'exploitation de l'ISDI, un retour à un usage agricole avec suivi agronomique du secteur est requis.</p>
Les ICPE soumise à autorisation	

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ad.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Ad.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Non concernée

Ad.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non concernée

Ad.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

Ad.II.2.Volumétrie

Ad.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

Ad.II.2.b. Hauteur maximale

Non concernée

Ad.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Non concernée

Ad.II.2.d. Volume

Non concernée

Ad.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Ad.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

Non concernée

Ad.II.3.b. Aspect des toitures

Non concernée

Ad.II.3.c. Aspect des façades

Non concernée

Ad.II.3.d. Eléments techniques

Non concernée

Ad.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Non concernée

Ad.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Ad.II.4.b. Aménagement extérieur

Non concernée

Ad.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant.

Ad.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

Ad.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

Ad.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles**Généralités**

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	Ad
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués Et activités ISDI	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération

Ad.II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ad.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Ad.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

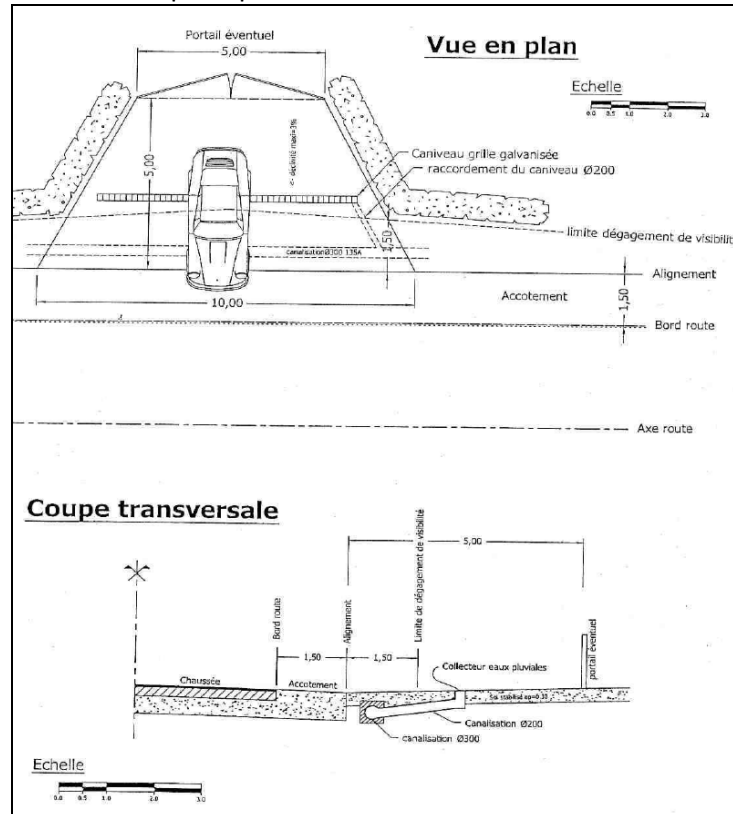
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

Schéma type d'accès à une voirie publique :



Ad.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

Ad.III.1.c. Chemins et sentiers

Non concernée

Ad.III.2. Réseaux

Ad.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Ad.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Non concernée

Ad.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement

dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

Ad.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

Ad.III.2.e. Déchets




Non concernée

TITRE 26 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE Ace




Cette zone est un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).













CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION






Ace.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

Ace.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	Ace
Habitation	Logement	 <p>Les logements nécessaires au gestionnaire ou au personnel assurant la surveillance et l'entretien quotidien des chevaux, sous conditions de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que dans le cas d'une construction préexistante à destination d'habitation, ces logements s'inscrivent en extension de ladite construction, et dans la limite de 100m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi. - Que dans le cas de construction neuve, le logement soit accolé ou incorporé au bâtiment principal de l'activité équestre, et ne dépasse pas 50m² de surface de plancher.
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	

	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'un centre équestre et des activités connexes
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
		Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité équestre du terrain sur lequel ils sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	 <p>Sont autorisées les constructions nécessaires à l'abri, à l'entraînement ou au soin des chevaux, ainsi qu'au stockage du matériel ou du fourrage, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De ne pas dépasser une surface cumulée de 1200m² de surface de plancher. - Que toutes les dispositions soient prises pour limiter le gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
		A condition d'être en lien avec l'activité principale équestre autorisée dans la zone
	Bureau	
		A condition d'être en lien avec l'activité principale équestre autorisée dans la zone, d'être accolé au bâtiment principal de l'exploitation équestre et dans la limite de 50m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	

Ace.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

Les habitations préexistantes à la date d'approbation du PLUi situées dans la présente zone du PLUi, bénéficiant d'une desserte en réseaux suffisante peuvent faire l'objet :

- De la réfection, de la réhabilitation, de la mise aux normes et de l'aménagement
- D'une extension ou plusieurs extensions accolées, dans la limite de 100m² de surface de plancher (toutes extensions cumulées)
- De la réalisation d'annexes dans la limite de 2 et de 40m² d'emprise au sol au total, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principal,
- De la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale et dans la limite de 50m² (margelle comprise).

Ace.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	Ace
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	
Les ICPE soumise à autorisation	

Ace.I.1.d. Précisions sur le programme spécifique à chaque secteur:**Secteur Veigy-Foncenex (surfaces d'emprise au sol maximales)**

Projet de centre équestre comprenant :

- Un centre équestre, comprenant un club house, un manège couvert, des boxs, une sellerie) : 3600 m²
- Une carrière extérieure et une zone d'obstacle : 2570 m²
- Une fumière avec une benne d'évacuation : 80 m²
- Des aménagements hippiques : 10 500 m²
- Des bâtiments de boxs et espaces de soins : 340 m²
- Un hangar : 460 m²
- Bassin de rétention à usage de pompier
- Stationnement VL : 125 m²
- Stationnement PL : 520 m²
- Agrandissement de la villa pour hébergement nécessaire au gestionnaire ou personnel assurant la surveillance et l'entretien quotidien des chevaux : 150 m² (comprenant l'existant)

Secteur d'Yvoire (surfaces emprise au sol maximales)

- Projet de centre équestre comprenant :
- Des boxs et une fumière : 348,29 m² maximum :
- Un tunnel à foin : 110 m² maximum
- Des aménagements hippiques

Secteur de Messery

Un bâtiment de 3 200 m² d'emprise au sol maximum abritant :

- Des boxs
- Un abri à fumier
- Une forge maréchalerie
- Une sellerie
- Des couloir centraux et coursives pour la circulation
- Un manège
- Un espace de réserves (stockage de foin et de paille)
- Un appartement de fonction
- Un espace bureau

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ace.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

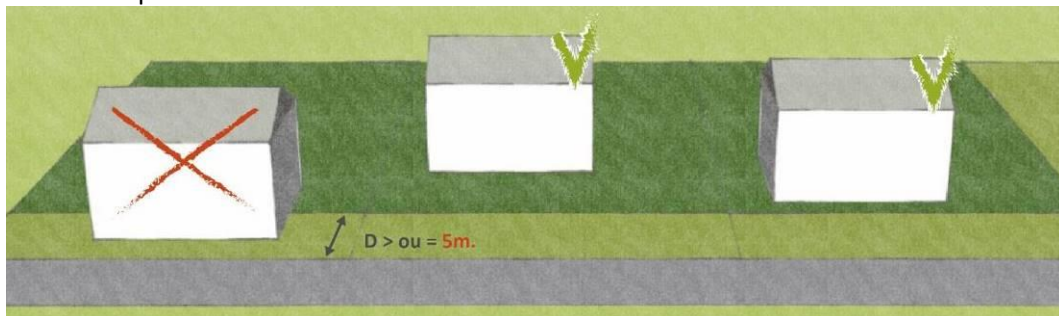
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Ace.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.



Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

Les constructions existantes :

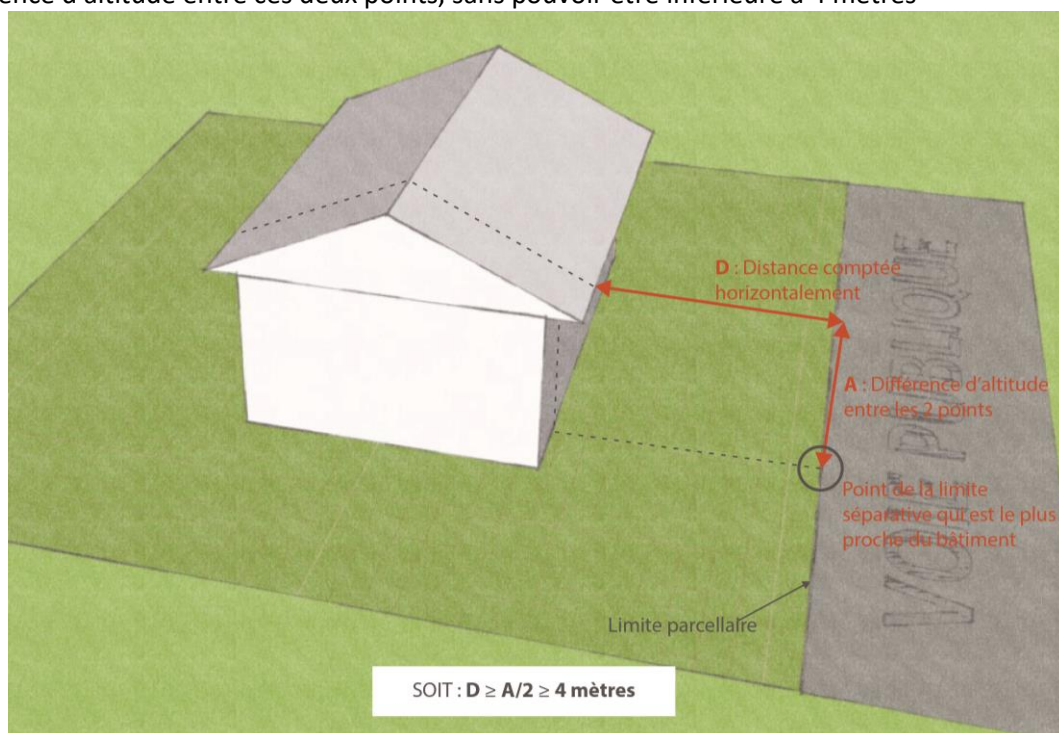
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

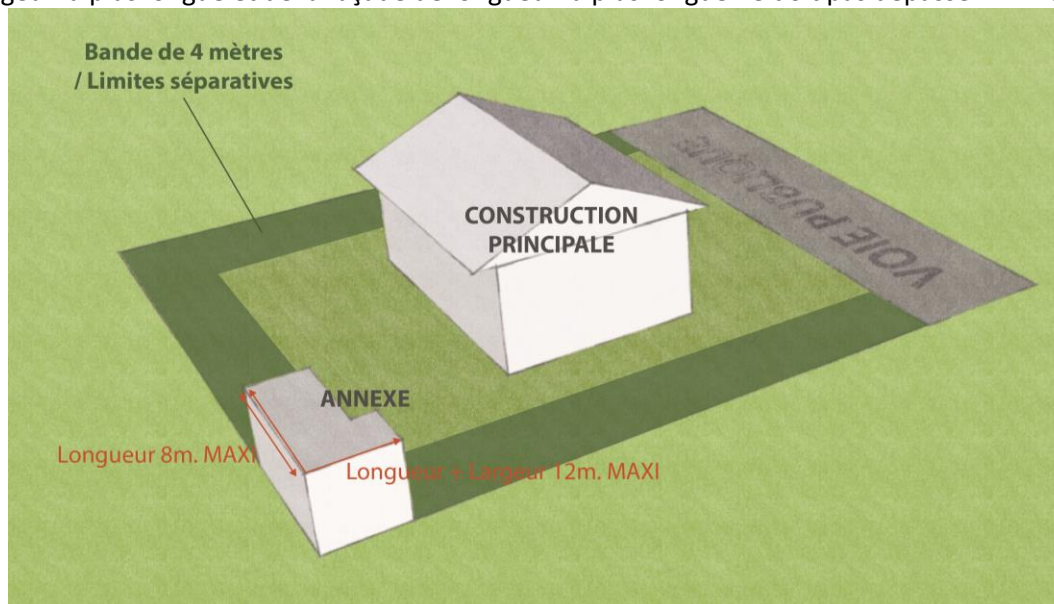
Ace.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions

Elles doivent s'implanter en avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres



Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ace.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

Ace.II.2.Volumétrie

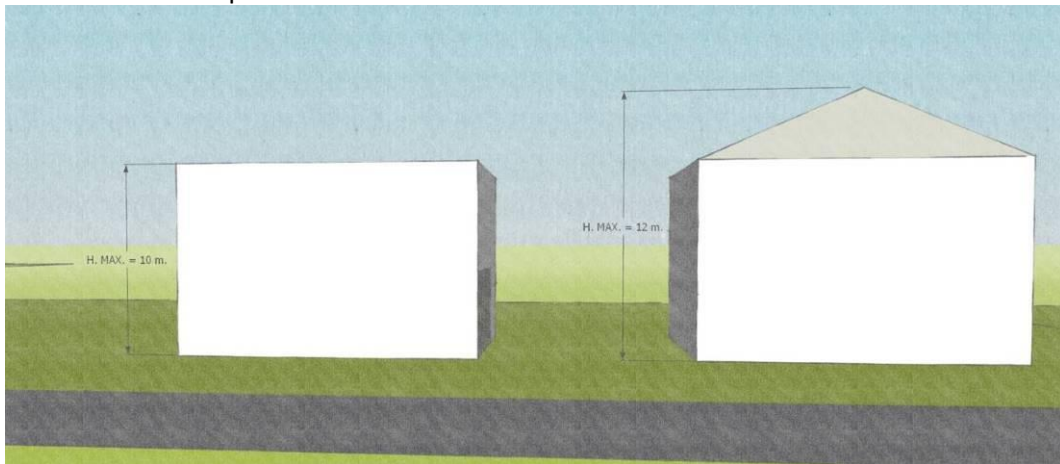
Ace.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

Ace.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres en cas de toiture avec faîtage et de 10 mètres en cas de toiture plate.



Les constructions existantes à usage d'habitation :

Toute réhabilitation ou extension ne doit pas dépasser la hauteur existante à son point le plus haut.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

Ace.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de 0,45.

Ace.II.2.d. Volume

Sauf contraintes techniques spécifiques à leur fonctionnalité, les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Ace.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

Ace.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 2 mètres de hauteur.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

Ace.II.3.b. Aspect des toitures

Constructions principales et annexes :

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les types de toiture autorisés sont à deux ou quatre pans, et les toitures-plates.

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

La couverture des toitures doit être de couleur brun, rouge ou gris. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Ace.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les teintes :

Les teintes foncées/sombres doivent être adoptées de type vert kaki ou marron par exemple.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

Ace.II.3.d. Éléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Ace.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

Ace.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Ace.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Non concernée

Ace.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Ace.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD1206, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Ace.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

Ace.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

Ace.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	Ace
Habitation	Logement	1 place minimum par logement
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Bureau	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

Ace.II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ace.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Ace.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

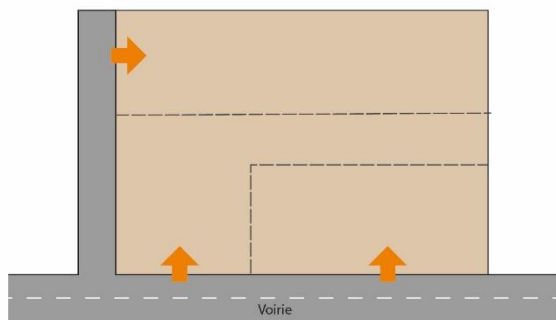
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

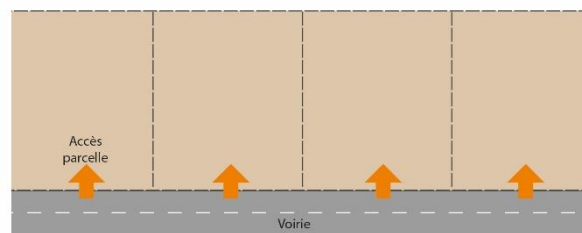
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

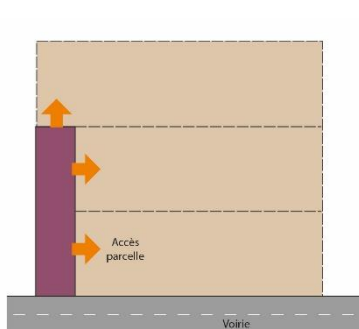


Type d'aménagement interdit

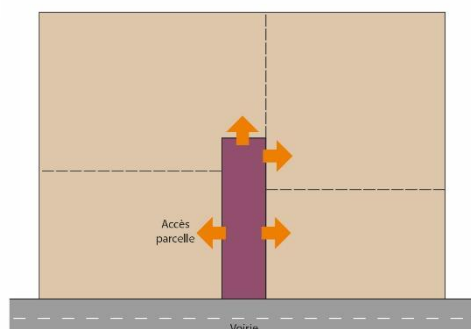


Type d'aménagement interdit

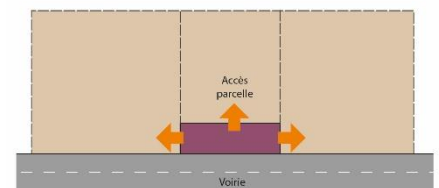
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

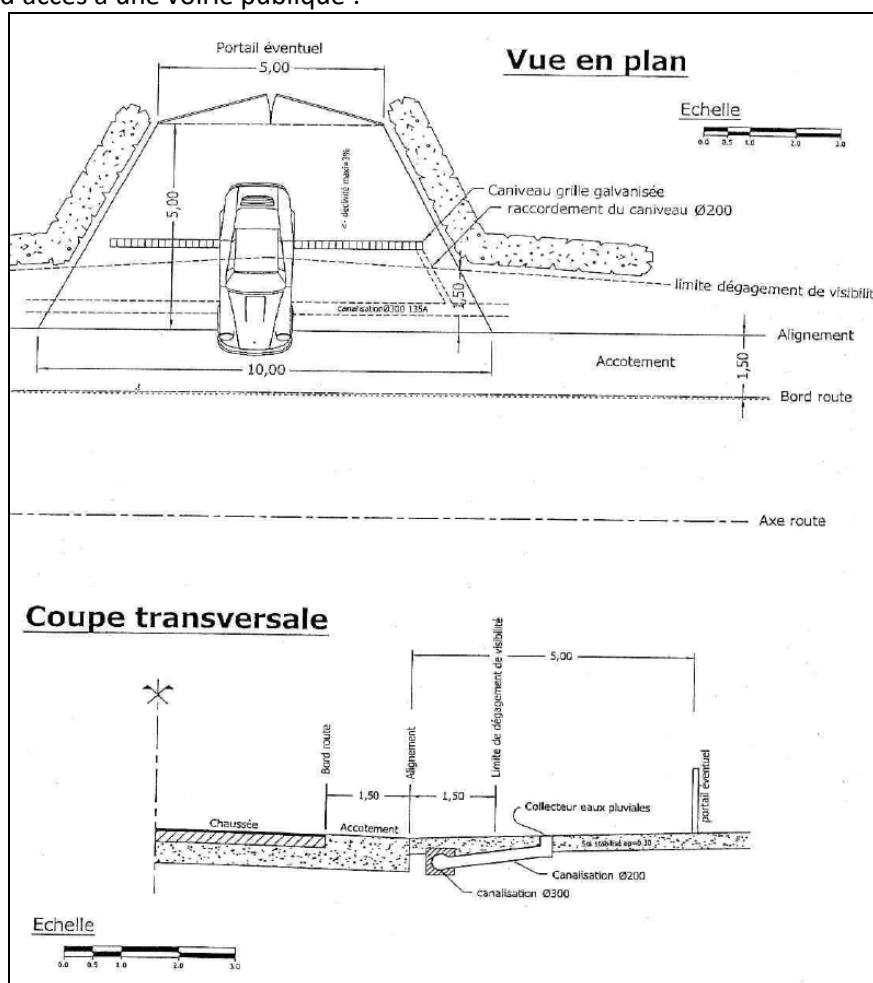
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

Schéma type d'accès à une voirie publique :



Ace.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

Ace.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

Ace.III.2. Réseaux

Ace.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Ace.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Ace.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

Ace.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

Ace.III.2.e. Déchets




En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 27 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE Ax (1 et 2)










Cette zone est un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).












CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

Ax₁ et 2.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

Ax₂.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	Ax ₂
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	 L'artisanat est autorisé à condition d'être en lien avec l'activité de cuivrierie Le commerce de détail est interdit
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Locaux d'information et de conseil et services	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques	




	ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
		Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
		A condition d'être en lien avec l'activité de cuivrie
	Entrepôt	
		A condition d'être en lien avec l'activité de cuivrie
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Ax1.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

En zone AX1, seules les évolutions des constructions existantes sont autorisées.

Pour les constructions préexistantes à vocation économique (« commerces et activités de service » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire »), seuls sont autorisés : la mise aux normes, l'aménagement, la réhabilitation, l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200 m² de surface de plancher, les annexes limitées à 80 m².

Ax 1 et 2.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	Ax 1 et 2
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumise à autorisation	
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ax 1 et 2.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

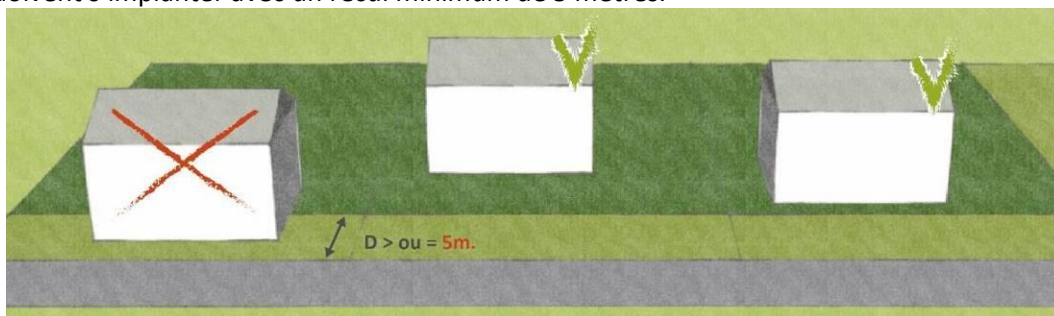
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Ax 1 et 2.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.



Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

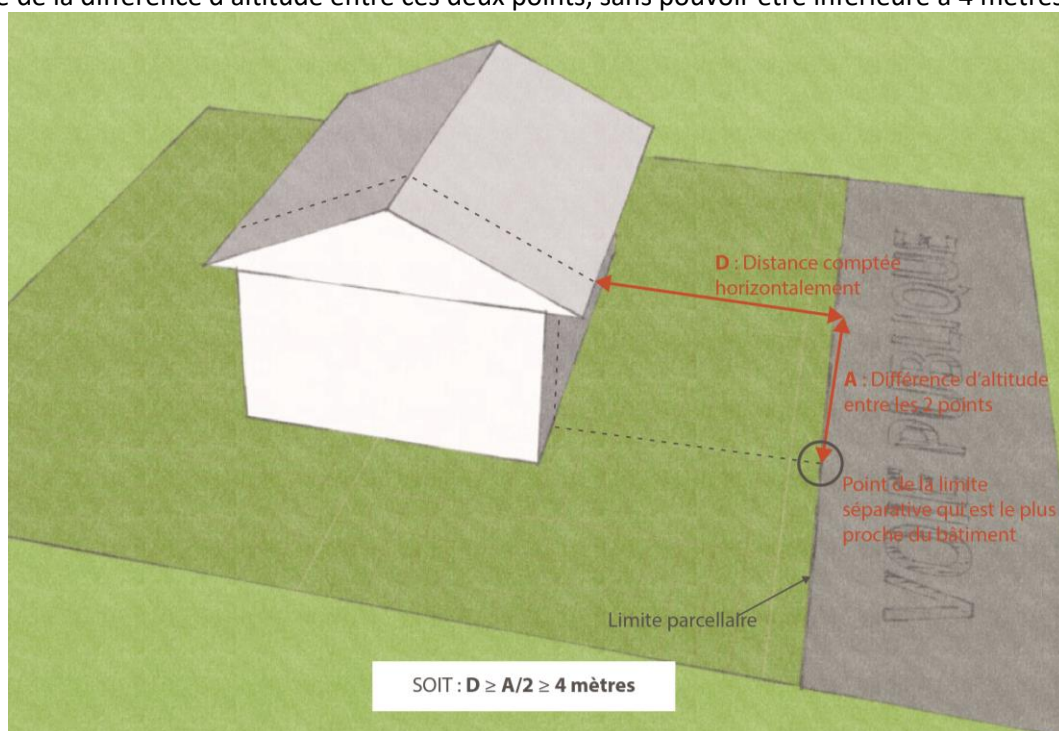
Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

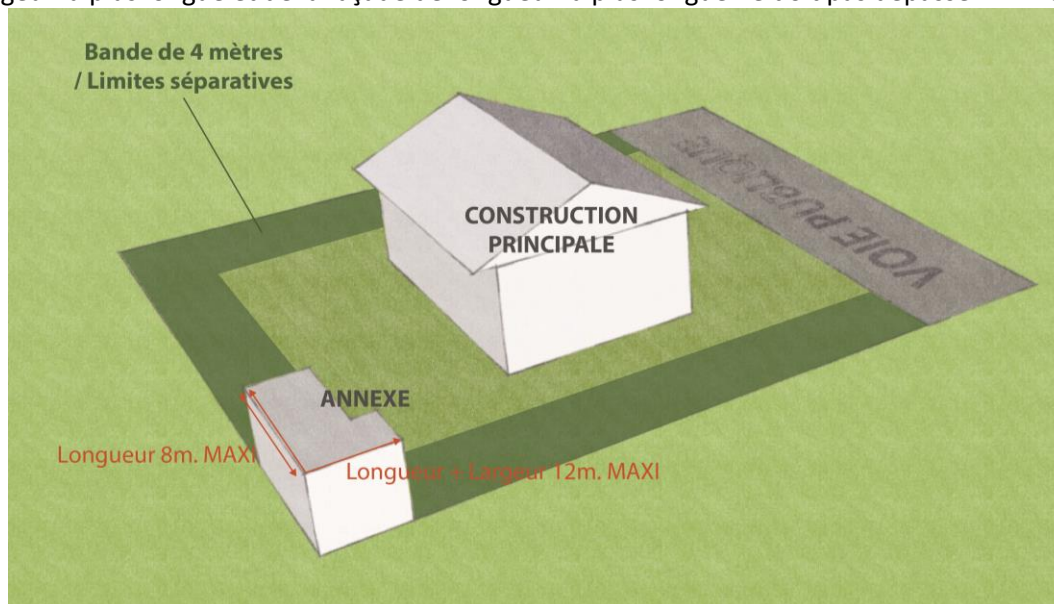
Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Ax 1 et 2.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparativesLes nouvelles constructions

Elles doivent s'implanter en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ax 1 et 2.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

Ax 1 et 2.II.2.Volumétrie

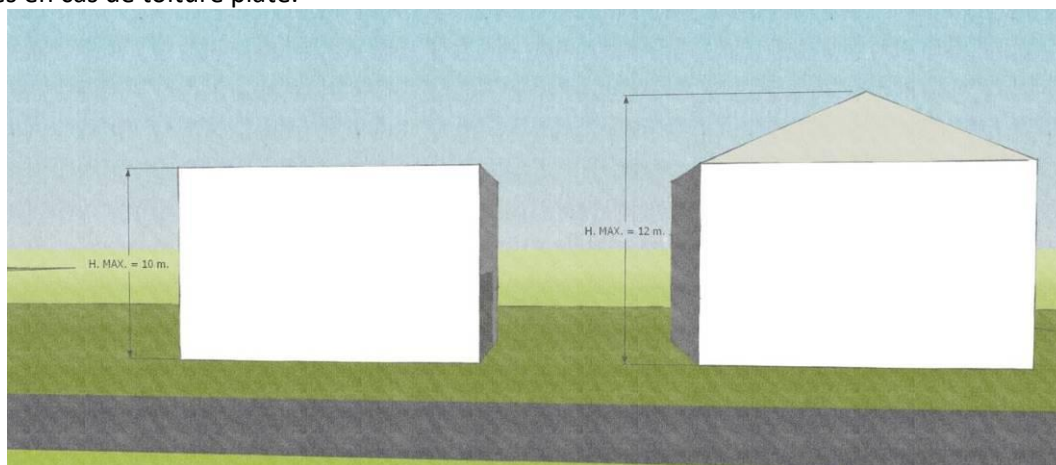
Ax 1 et 2.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

Ax 1 et 2.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres en cas de toiture avec faîtage et de 10 mètres en cas de toiture plate.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

Ax 1 et 2.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Les CES maximal est de 0,50.

Ax 1 et 2.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Ax 1 et 2.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

Axe 1 et 2.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

Ax 1 et 2.II.3.b. Aspect des toitures

Constructions principales et annexes :

Les types de toiture autorisés sont à deux ou quatre pans, et les toitures-plates.

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

La couverture des toitures doit être de couleur brun, rouge ou gris. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Ax 1 et 2.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Ax 1 et 2.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Ax 1 et 2.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

Ax 1 et 2.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Ax 1 et 2.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Non concernée

Ax 1 et 2.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Ax 1 et 2.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD1206, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de

circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Ax 1 et 2.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

Ax 1 et 2.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

Axe 1 et 2.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	Ax 1 et 2
Commerce et activités de service		Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

Ax 1 et 2.II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ax 1 et 2.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Ax 1 et 2.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

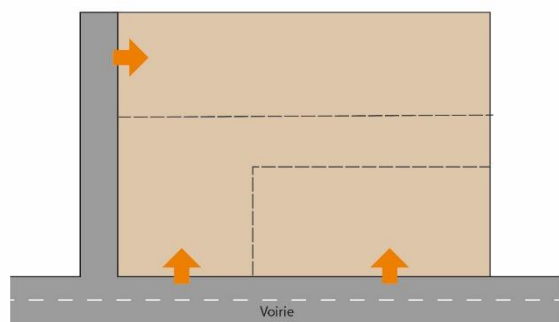
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

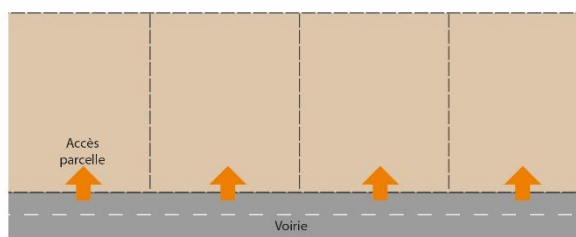
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

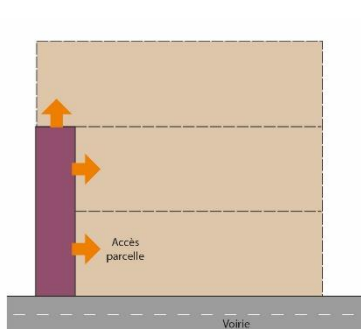


Type d'aménagement interdit

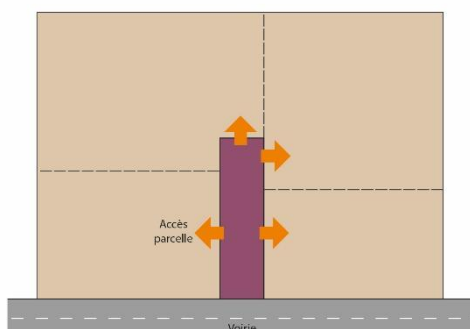


Type d'aménagement interdit

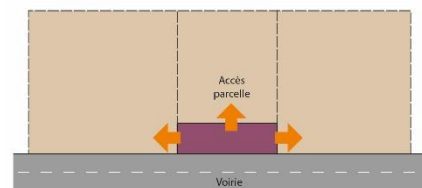
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

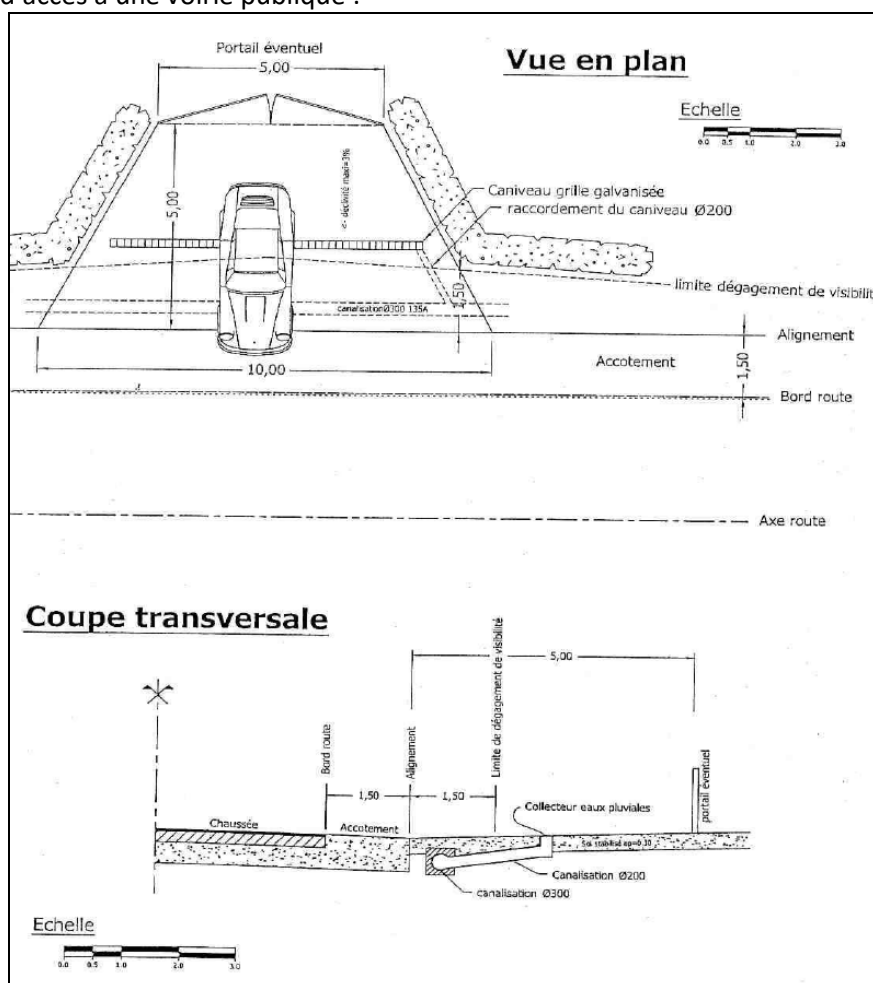
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

Schéma type d'accès à une voirie publique :



Ax 1 et 2.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

Ax 1 et 2.III.1.c. Chemins et sentiers

Non concernée

Ax 1 et 2.III.2. Réseaux

Ax 1 et 2.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Ax 1 et 2.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Ax 1 et 2.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

Ax 1 et 2.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

Ax 1 et 2.III.2.e. Déchets




En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 28 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE Aht

Cette zone est un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

Aht.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

Aht.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Seule l'évolution de l'existant est autorisée.




Aht.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :






Les constructions existantes situées dans la présente zone du PLUi pourront bénéficier :

- de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
- de la réalisation de piscines,
- des aires de jeux, de loisirs et de sports,
- des aires de stationnement à condition d'être réalisées en matériaux perméables.

Le changement de destination est autorisé au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Aht.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	Aht
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	

Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	
Les ICPE soumise à autorisation	

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aht.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

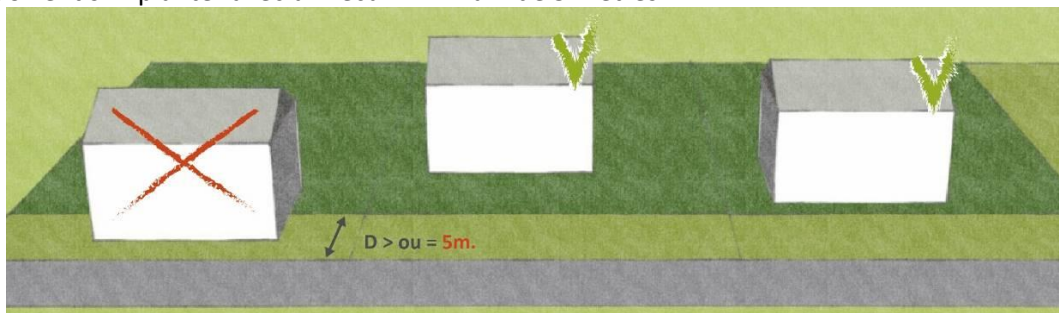
Aht.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les nouvelles constructions, les extensions et les annexes doivent être positionnés de préférence de façon opposée à l'axe de visibilité le plus important (voie, domaine public, ...).

Les nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.



Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Aht.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non concernée

Aht.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

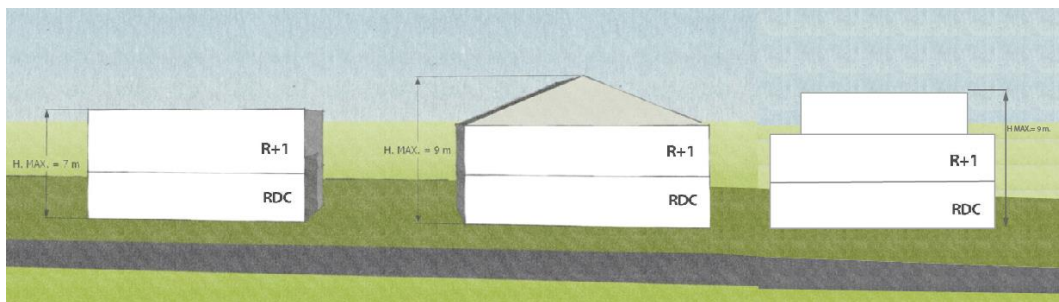
Non concernée

Aht.II.2.Volumétrie**Aht.II.2.a. Hauteur minimale**

Non concernée

Aht.II.2.b. Hauteur maximale**Les nouvelles constructions :**

La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 9 mètres et R+1+combles/attiques ou 7 mètres et R+1 en cas de toiture-terrasse.

**Aht.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol**

Non réglementé

Aht.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture existante sur le site, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Les extensions par surélévation sont interdites.

Aht.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

En cas de réfection, réhabilitation ou aménagement, il est nécessaire de respecter et valoriser les caractéristiques originelles : couleurs, aspects des matériaux, décors, ...

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

Aht.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

Aht.II.3.b. Aspect des toitures

Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine.

Les types de toiture autorisés sont à deux ou quatre pans.

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Concernant les ouvertures en toiture sur les constructions existantes :

- Si des ouvertures existent traditionnellement en saillie sur la construction, elles peuvent être renouvelées dans les mêmes formes et proportions.
- Si des ouvertures n'existent traditionnellement pas en saillie sur la construction, les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées si elles respectent la pente de toiture existante et qu'elles ne sont pas réalisées en saillie.

Aht.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter à la teinte originelle.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts. Tout décor de façade existant doit être préservé et valorisé (élément mouluré, fresque, pierres d'angles, ...).

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Concernant les ouvertures en façade sur les constructions existantes :

- Les nouvelles ouvertures doivent respecter la disposition selon les axes verticaux et horizontaux de celles existantes le cas échéant.
- Les nouvelles ouvertures doivent se présenter sous une forme d'ouverture déjà existante sur la construction et présenter une unité en terme d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).
- Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.
- L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.

Aht.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Aht.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

Aht.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Aht.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Non concernée

Aht.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Le parc doit être préservé et valorisé, et il est nécessaire de maintenir et/ou planter des arbres d'essences locales et variées et/ou remarquables (Cèdre, Séquoia,...).

Pour des raisons sanitaires ou en cas de chute accidentelle (tempête) les arbres supprimés doivent être replantés en même nombre et essence.

Aht.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture.

Aht.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

Des essences dites remarquables pourront être utilisées (Cèdre, Sequoia).

Aht.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les espaces de stationnement doivent être réalisés en matériaux perméables.

En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Aht.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	Aht
Commerce et activités de service	Restauration	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Hébergement hôtelier et touristique	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	

Aht.II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aht.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Aht.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

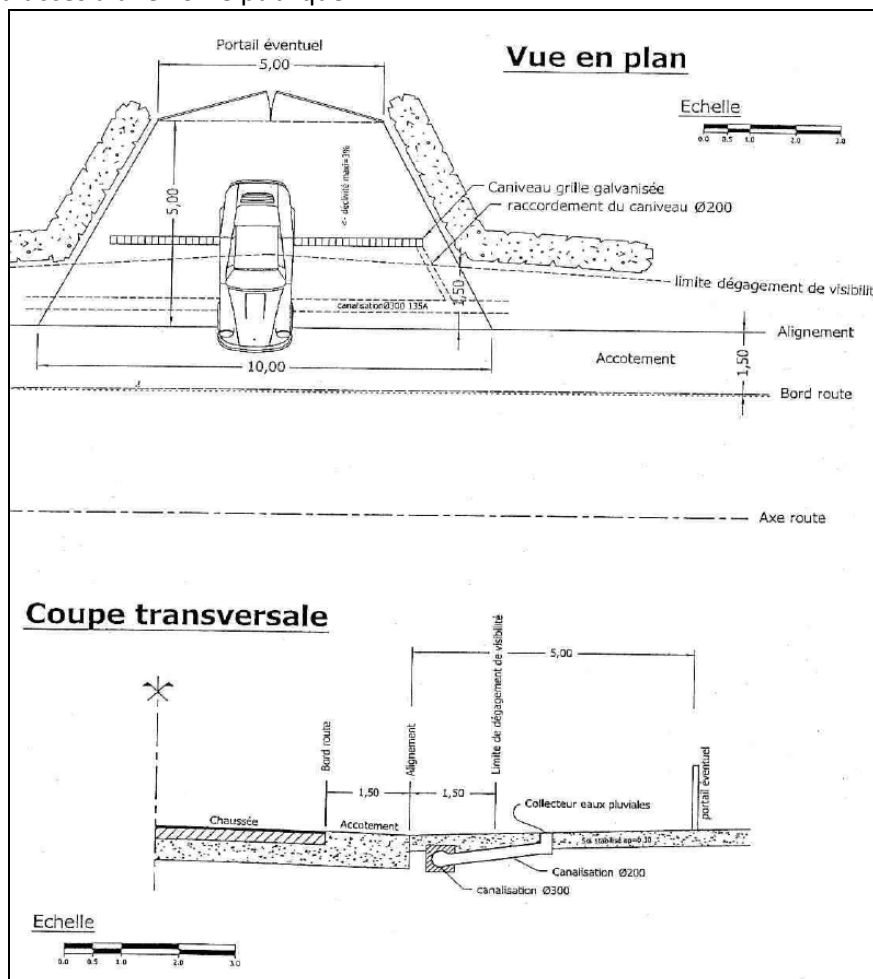
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

Schéma type d'accès à une voirie publique :



Aht.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

Aht.III.1.c. Chemins et sentiers

Non concernée

Aht.III.2. Réseaux

Aht.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Aht.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Aht.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

Aht.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

Aht.III.2.e. Déchets




En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

LES ZONES NATURELLES











TITRE 29 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE N











CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

N.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

N.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	N
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs	

	délégataires	Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	









N.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

Les habitations existantes situées dans la présente zone du PLUi présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² et présentant une desserte en réseaux suffisante pourront bénéficier :

- de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
- de l'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et de 60 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi,
- de la réalisation d'annexes dans la limite de 2 et de 40 m² d'emprise au sol au total, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale,
- de la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale dans la limite de 40 m².

Les changements de destination sont autorisés pour les bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

N.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	N
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	
Les ICPE soumise à autorisation	

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

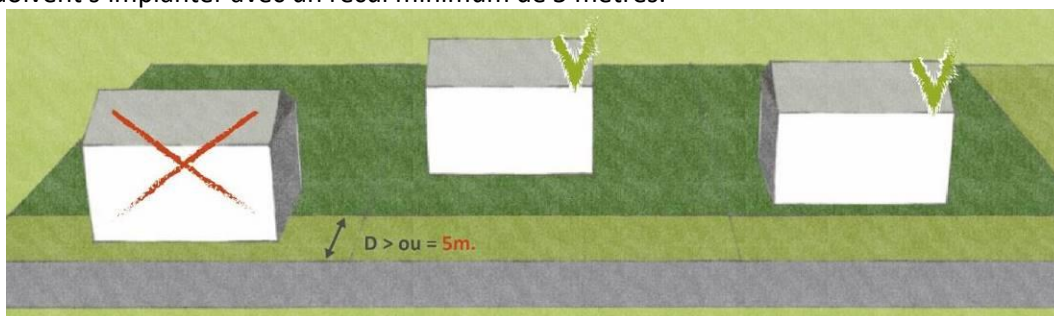
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

N.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.



Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

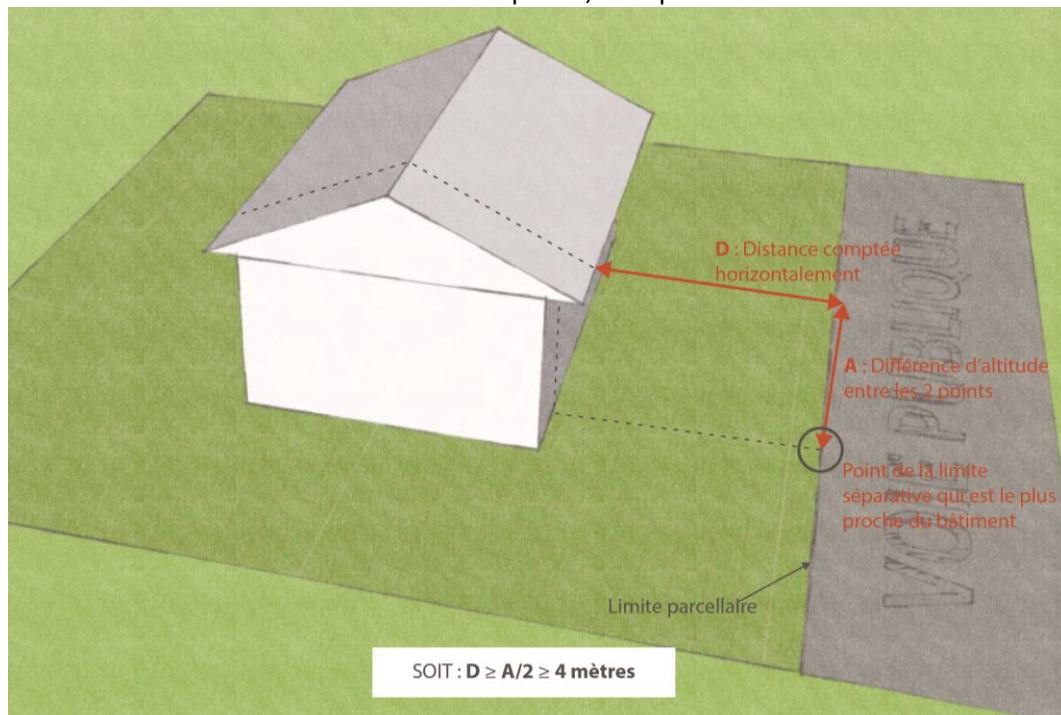
Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

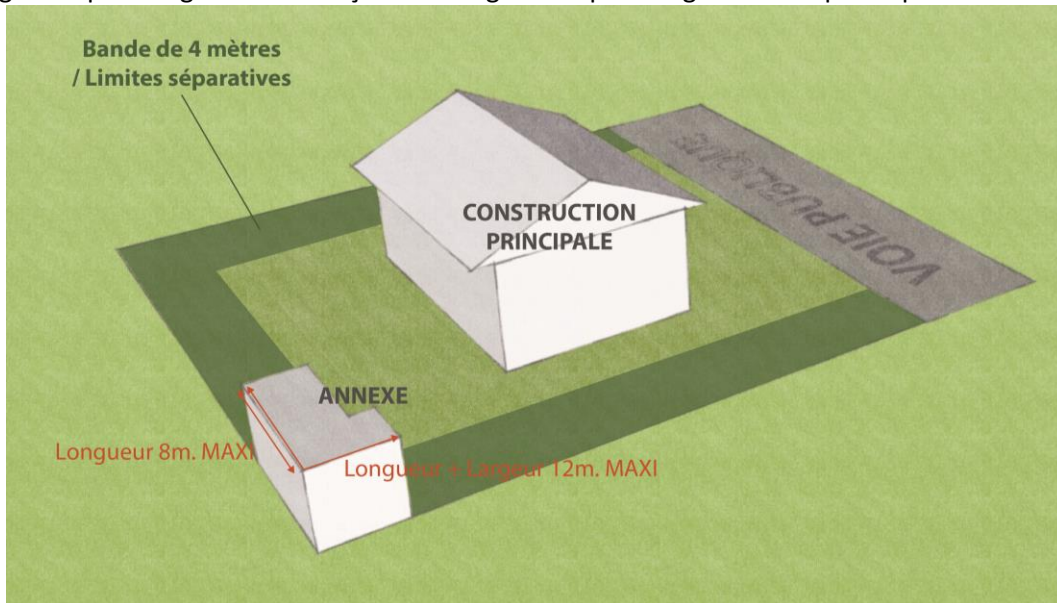
Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

N.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparativesLes nouvelles constructions

Elles doivent s'implanter en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

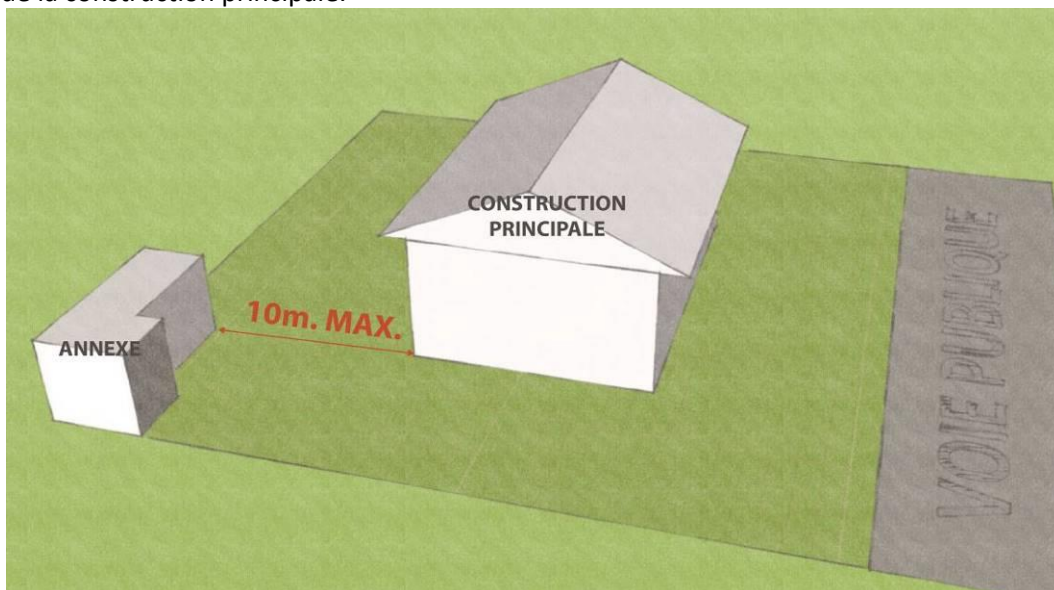
Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions existantes :

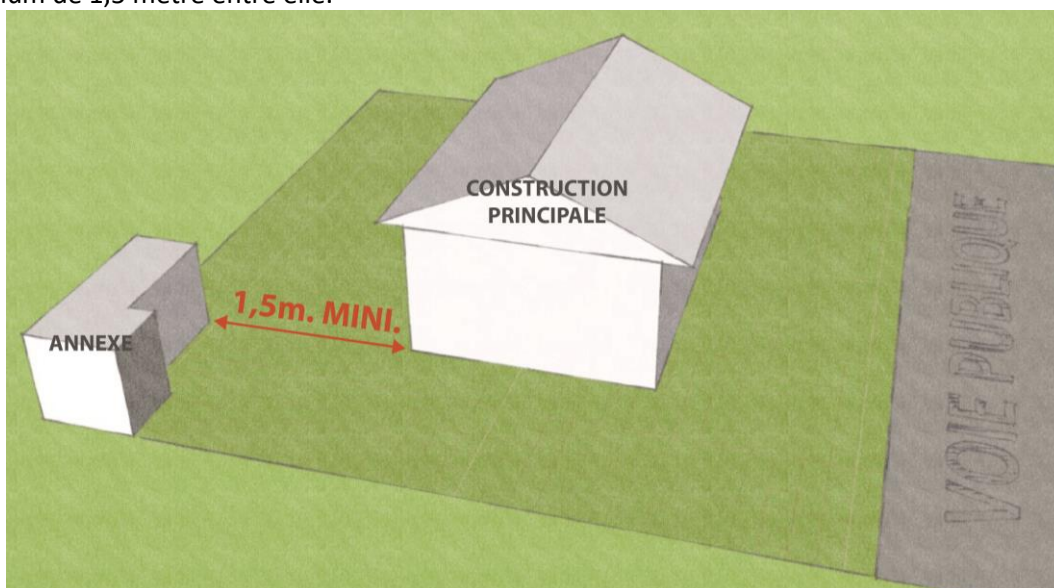
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

N.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et piscines autorisées dans la zone doivent être implantées à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale.



Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.



La distance est calculée au nu de la façade.

N.II.2.Volumétrie

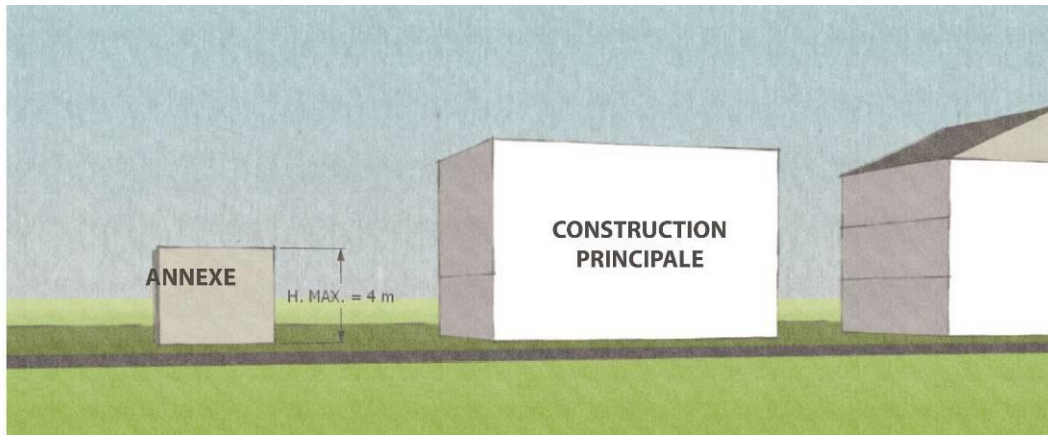
N.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

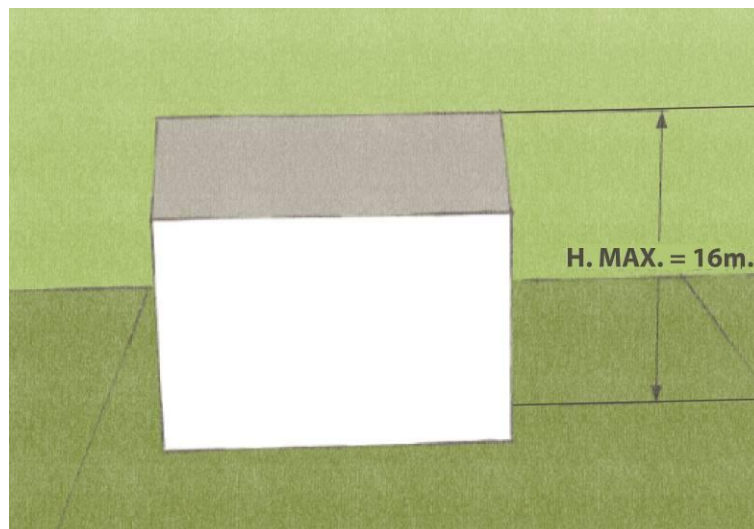
N.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.



La hauteur maximale des constructions liées à l'exploitation forestière est de 16 mètres.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

Les constructions existantes :

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

N.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Non concernée

N.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

N.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

Pour rappel, tout projet de modification d'un élément « patrimonial » (identifié ou non au titre du L151-19) doit être réalisé en compatibilité avec l'OAP thématique « patrimoine ».

N.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont interdits. Cela ne concerne pas les piscines, qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

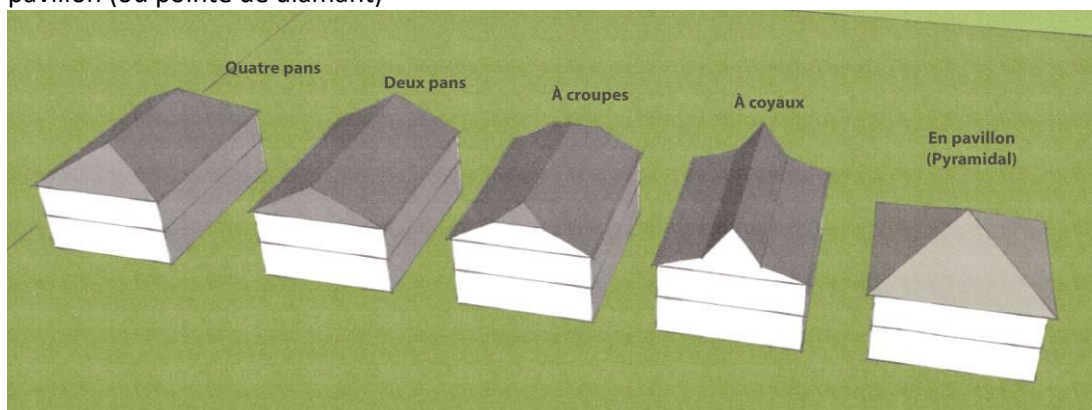
Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

N.II.3.b. Aspect des toitures

Constructions principales et annexes

(hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

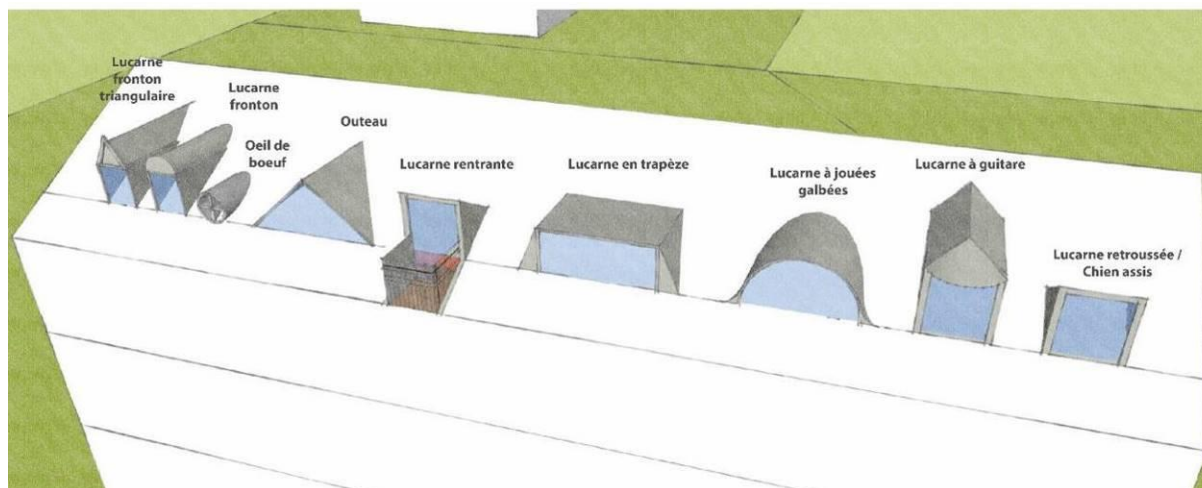
Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 20 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Types d'ouvertures de toiture interdites :



Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Les constructions d'exploitations forestières :**Les toitures :**

Les types de toiture autorisés sont à deux ou quatre pans, et les toitures-plates.

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

La couverture des toitures doit être de couleur brun, rouge ou gris. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les teintes :

Les teintes foncées/sombres doivent être adoptées de type vert kaki ou marron par exemple.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

N.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

N.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

N.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

N.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

N.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Non concernée

N.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

N.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,30 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composée :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autres des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Dans tous les cas, les clôtures doivent être conçues dans l'objectif d'être perméables à la petite faune en laissant un espace libre d'obstacle d'au moins 20 cm de hauteur sur 30 cm de largeur, tous les 5 m au plus.

Pour rappel, la constitution des haies perméables doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD1206, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Les portails liés à une construction d'habitation auront une hauteur maximale de 1,80 m.

N.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

N.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

N.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	N
Habitation	Logement	2 places minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m ² de surface de plancher à partir de 100 m ² de surface de plancher par logement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération

N.II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

N.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

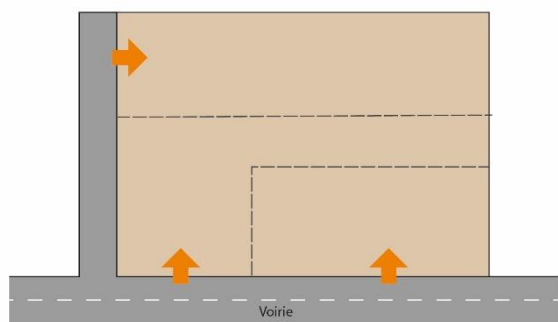
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

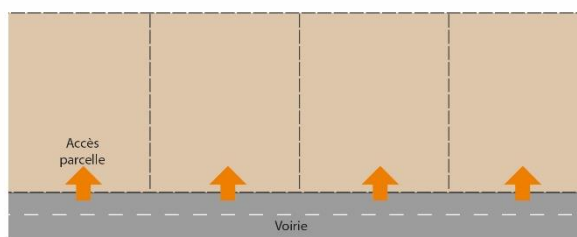
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

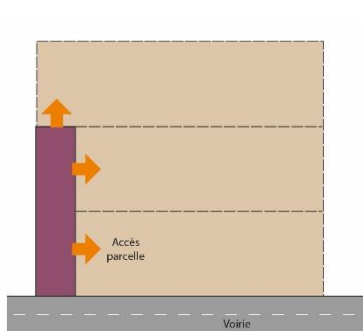


Type d'aménagement interdit

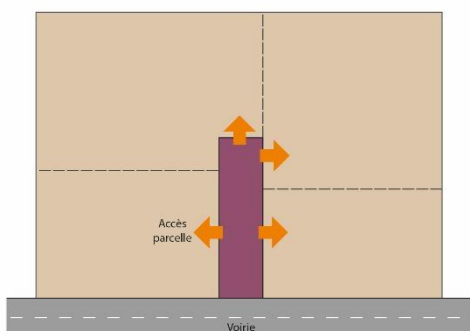


Type d'aménagement interdit

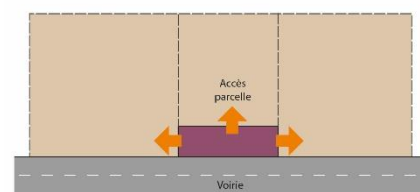
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

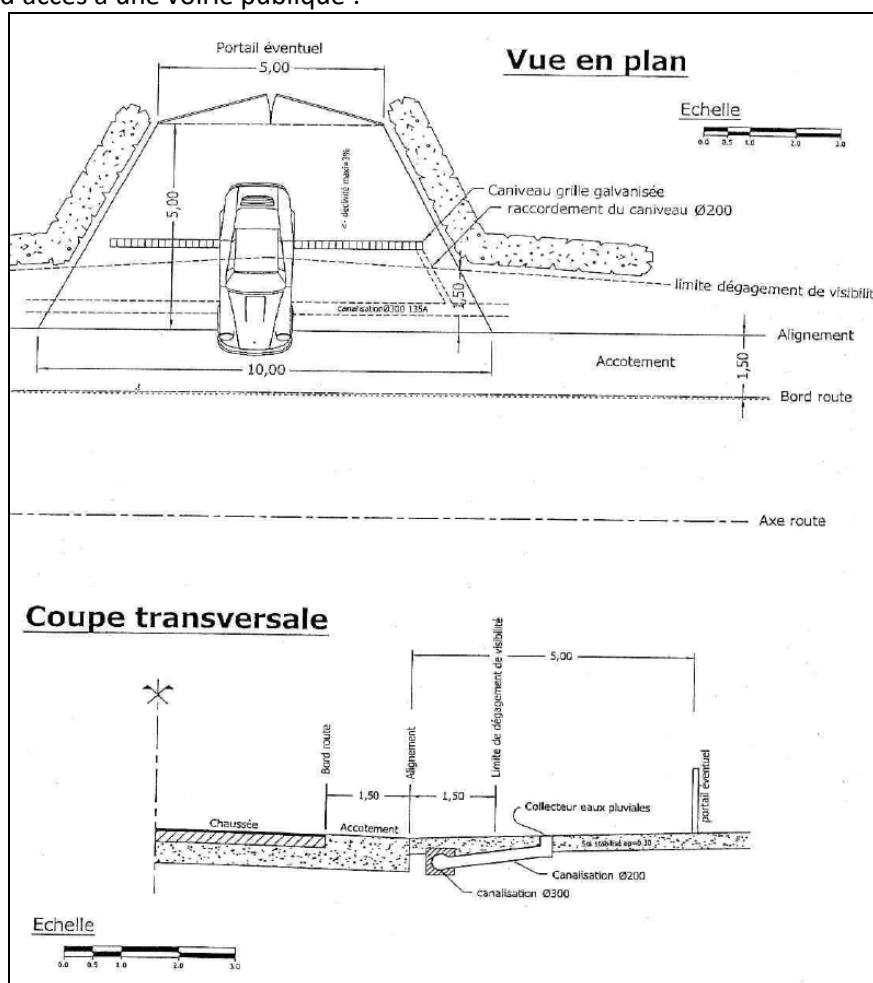
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

Schéma type d'accès à une voirie publique :



N.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

N.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

N.III.2. Réseaux

N.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

N.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

N.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

N.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

N.III.2.e. Déchets




En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 30 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE Nc et Ncp













Cette zone est un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).





















CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION









Nc et Ncp.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

Nc et Ncp.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	Nc	Ncp
Habitation	Logement	 Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m ² de surface de plancher	
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	 Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 80m ² de surface de vente par unité commerciale.	
	Restauration	 Dans la limite de 50 m ² .	
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		

	Hébergement hôtelier et touristique		
		Les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des campings, des aires de caravanage, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs, des parcs résidentiels de loisirs, des résidences démontables, dans la limite de 40 m ² d'emprise au sol, sous réserve d'une bonne insertion paysagère, y compris construction à vocation sanitaire (toilettes, douches, ...), de loisirs (terrains de jeux, ...)	
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		
		Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.	Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Nc et Ncp.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

En zone Nc :

Evolutions en cohérence avec les possibilités offertes pour les nouvelles constructions et occupations.






En zone Ncp :




Seuls sont autorisés, pour les bâtiments existants liés à l'exploitation du camping :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- les annexes limitées à 40 m²,

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

Nc et Ncp.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	Nc et Ncp
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
	Sous réserve d'une bonne intégration paysagère
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
	Ils sont autorisés ainsi que les activités autorisées et les installations et aménagement nécessaires à leur fonctionnement dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, sous réserve d'une bonne insertion paysagère, y compris construction à vocation sanitaire (toilettes, douches, ...), de loisirs (terrains de jeux, ...)
Les parcs d'attraction	

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	
Les ICPE soumise à autorisation	

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nc et Ncp.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

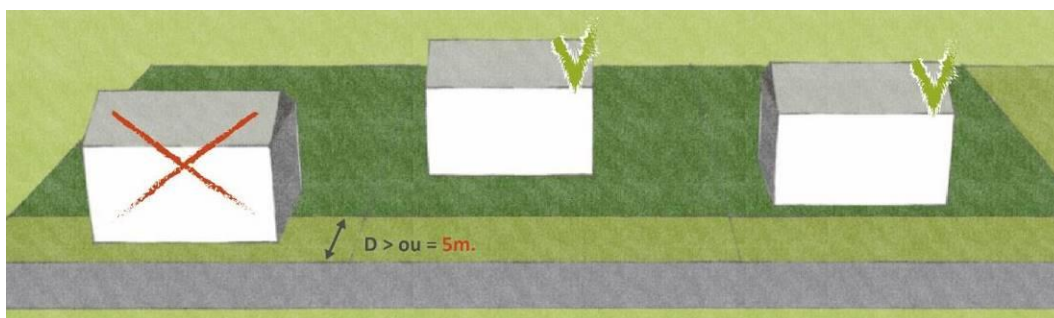
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Nc et Ncp.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les nouvelles constructions

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 mètres.



Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

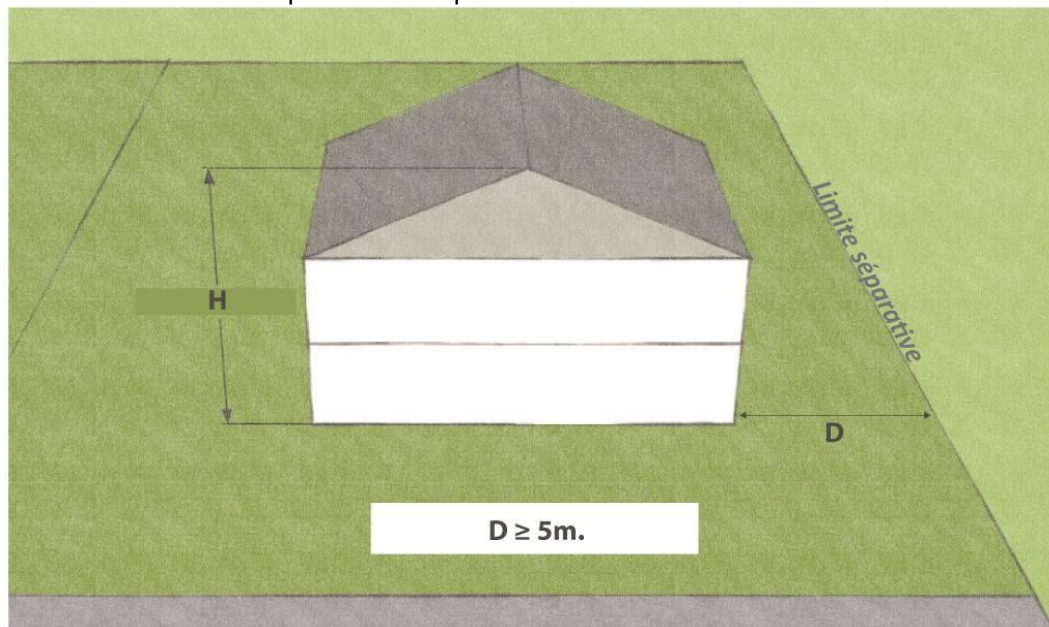
Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Nc et Ncp.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives**Les nouvelles constructions**

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 mètres.

**Les constructions existantes :**

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Nc et Ncp.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

Nc et Ncp.II.2.Volumétrie

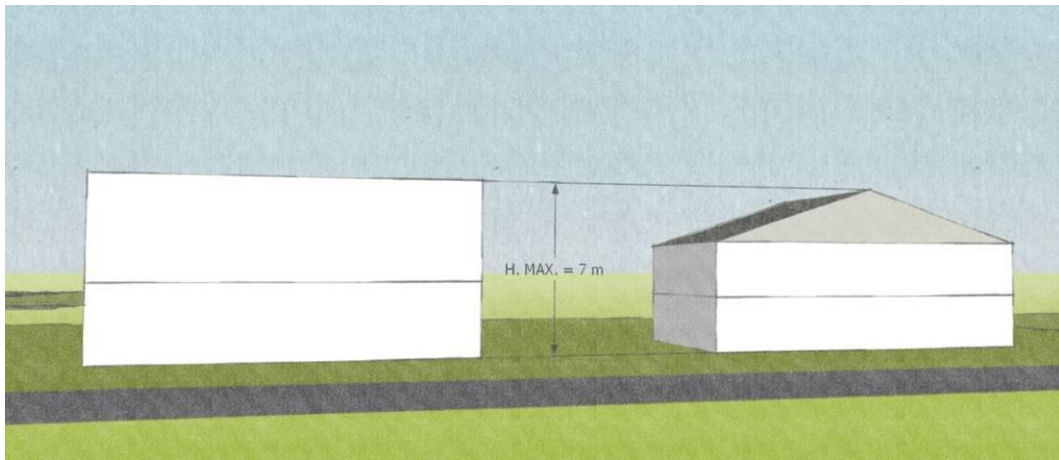
Nc et Ncp.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

Nc et Ncp.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

Pour les constructions à vocation technique, d'accueil, de commerce, la hauteur maximale est de 7 mètres.



Pour les constructions à vocation d'hébergement touristique, la hauteur maximale est de 5 mètres.

La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

Nc et Ncp.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de 0,3.

Nc et Ncp.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Nc et Ncp.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

Nc et Ncp.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

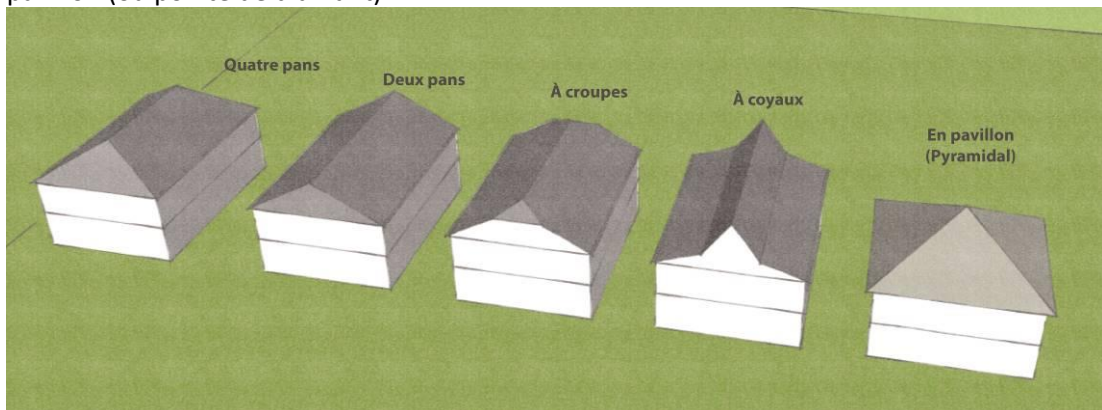
Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

Nc et Ncp.II.3.b. Aspect des toitures

(hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

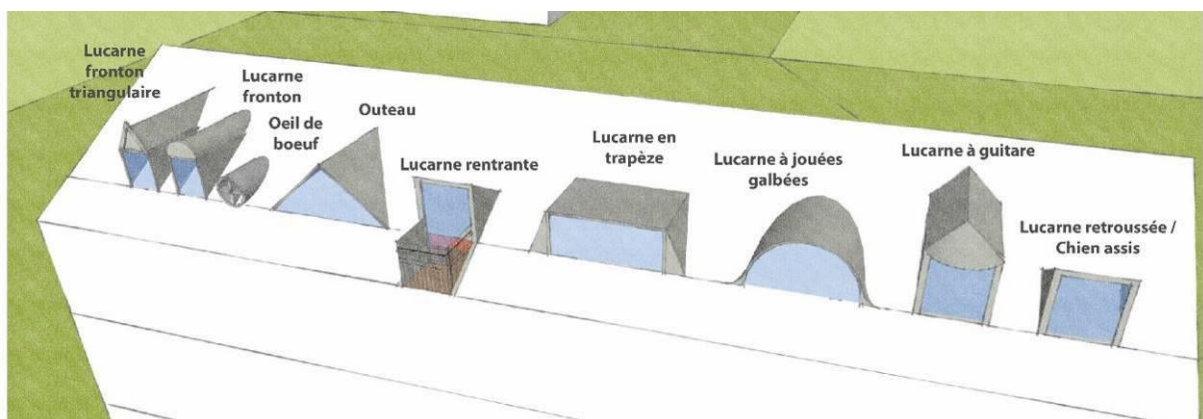
Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 20 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Types d'ouvertures de toiture interdites :



Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Nc et Ncp.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

Nc et Ncp.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Nc et Ncp.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

Nc et Ncp.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Nc et Ncp.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Les espaces libres perméables doivent représenter 50 % du tènement de l'opération, dont 30 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

Les tènements de moins de 400 m² ne sont pas concernés par cette obligation.

Les opérations de 15 logements et plus devront prévoir un espace commun (placette, aire de jeux, ...) d'un seul tenant d'au moins 100 m².

Nc et Ncp.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Nc et Ncp.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,30 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autres des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Dans tous les cas, les clôtures doivent être conçues dans l'objectif d'être perméables à la petite faune en laissant un espace libre d'obstacle d'au moins 20 cm de hauteur sur 30 cm de largeur, tous les 5 m au plus.

Pour rappel, la constitution des haies perméables doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD1206, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Nc et Ncp.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

Nc et Ncp.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

Nc et Ncp.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	Nc et Ncp
Habitation	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Hébergement hôtelier et touristique	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération

Nc et Ncp.II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Nc et Ncp.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Nc et Ncp.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

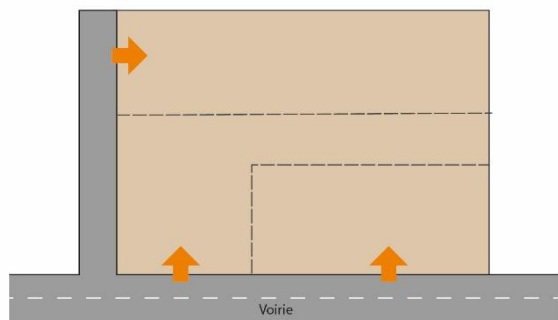
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

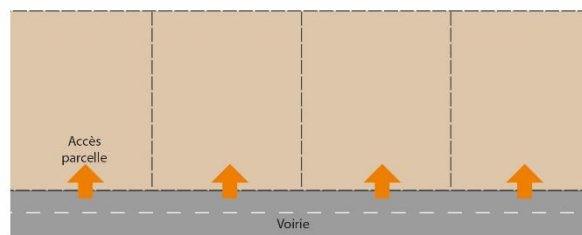
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

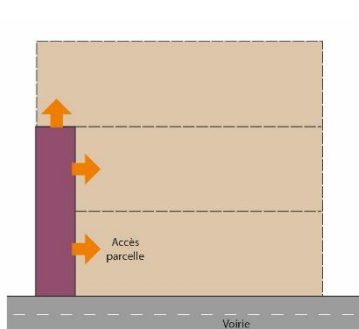


Type d'aménagement interdit

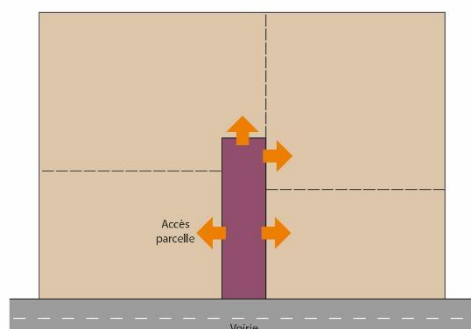


Type d'aménagement interdit

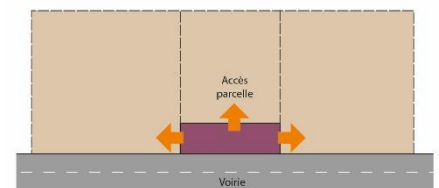
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

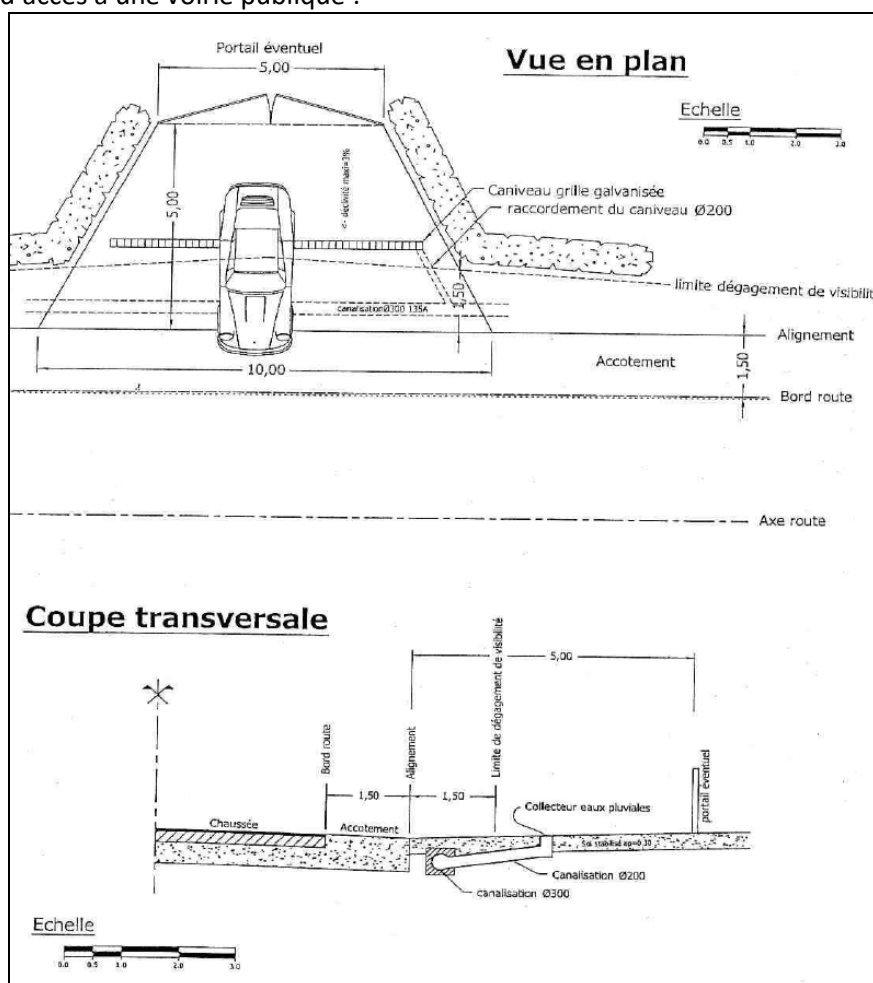
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

Schéma type d'accès à une voirie publique :



Nc et Ncp.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

Nc et Ncp.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

Nc et Ncp.III.2. Réseaux

Nc et Ncp.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Nc et Ncp.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Nc et Ncp.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

Nc et Ncp.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

Nc et Ncp.III.2.e. Déchets




En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 31 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE Ne et NeL










Cette zone est un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).












CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

Ne et NeL.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

Ne et NeL.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	Ne et NeL
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	

		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

En zone NeL : en conformité avec l'article L121-17 du code de l'urbanisme, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées.









Ne et NeL.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

Ne : Evolutions en cohérence avec les possibilités offertes pour les nouvelles constructions.

NeL :

- La réfection, la réhabilitation, l'aménagement
- La réfection, la réhabilitation, l'aménagement, l'extension, la réalisation d'annexes des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées.
- Le changement de destination est autorisé, à condition que la nouvelle destination soit nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Ne et NeL.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	Ne et NeL
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	
Les ICPE soumise à autorisation	

L'aménagement d'aires de stationnement d'intérêt public est autorisé à condition d'être traitées avec des matériaux perméables.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne et NeL.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

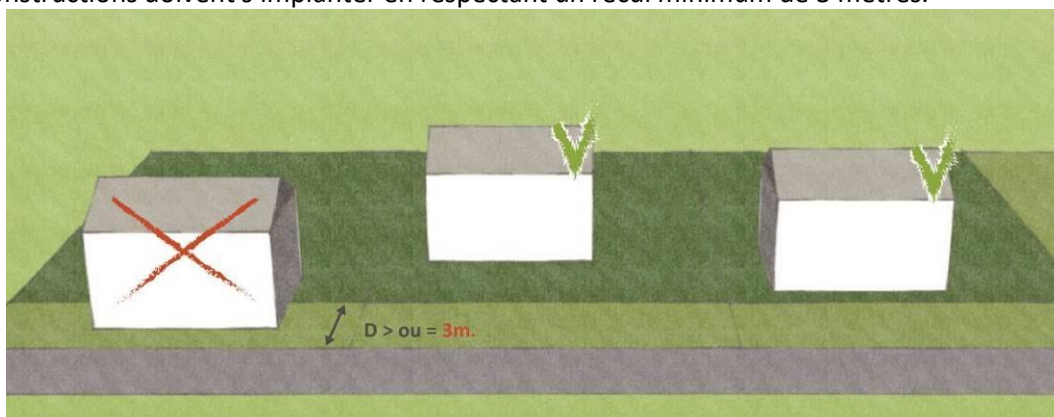
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Ne et NeL.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les nouvelles constructions

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.



Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

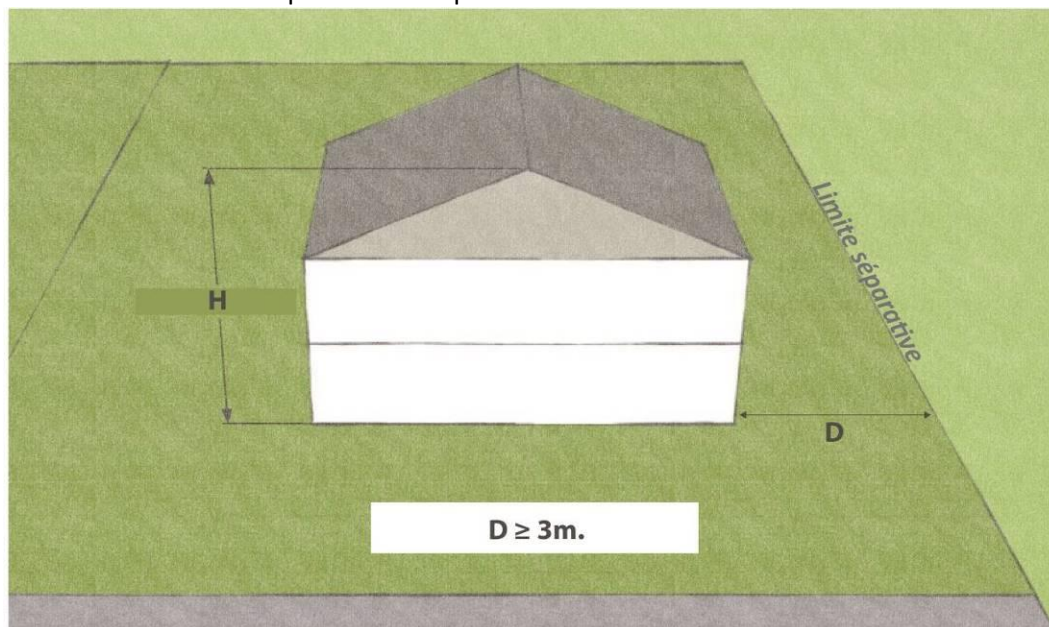
Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ne et NeL.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparativesLes nouvelles constructions

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ne et NeL.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

Ne et NeL.II.2.Volumétrie

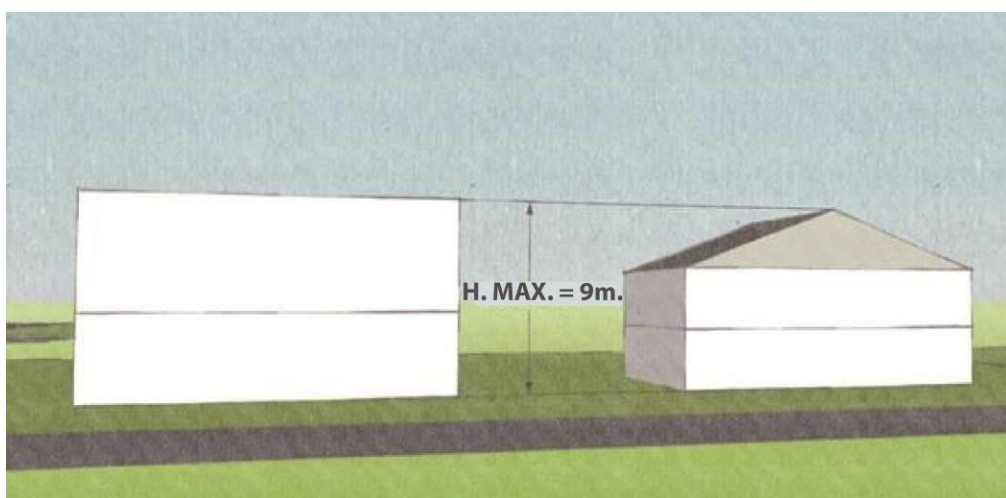
Ne et NeL.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

Ne et NeL.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

Ne et NeL.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de 0,3.

Ne et NeL.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Ne et NeL.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

Ne et NeL.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

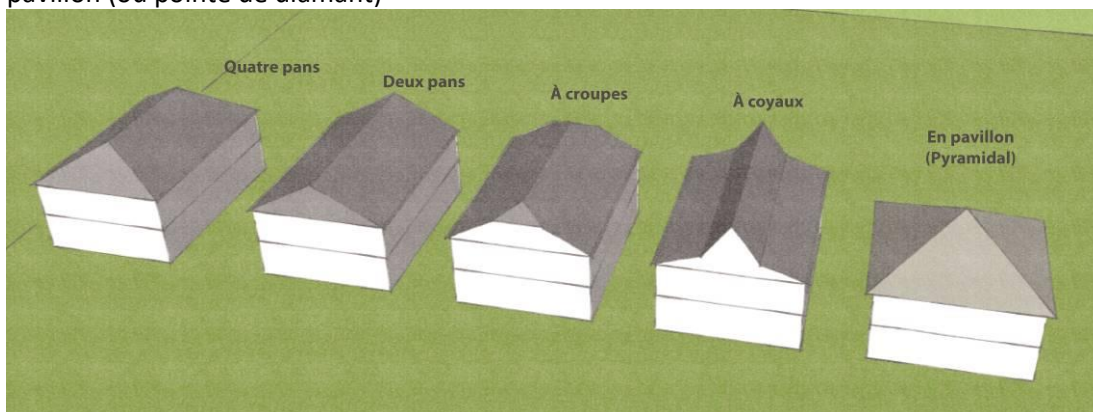
La zone Ne du stand de tir de Douvaine n'est pas concernée par les règles ci-dessus. De ce fait, les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements ne sont pas limités en hauteur pour cette zone. Ils devront être justifiés pour les besoins techniques de l'activité de stand de tir et devront assurer une bonne intégration paysagère.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

Ne et NeL.II.3.b. Aspect des toitures

(hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

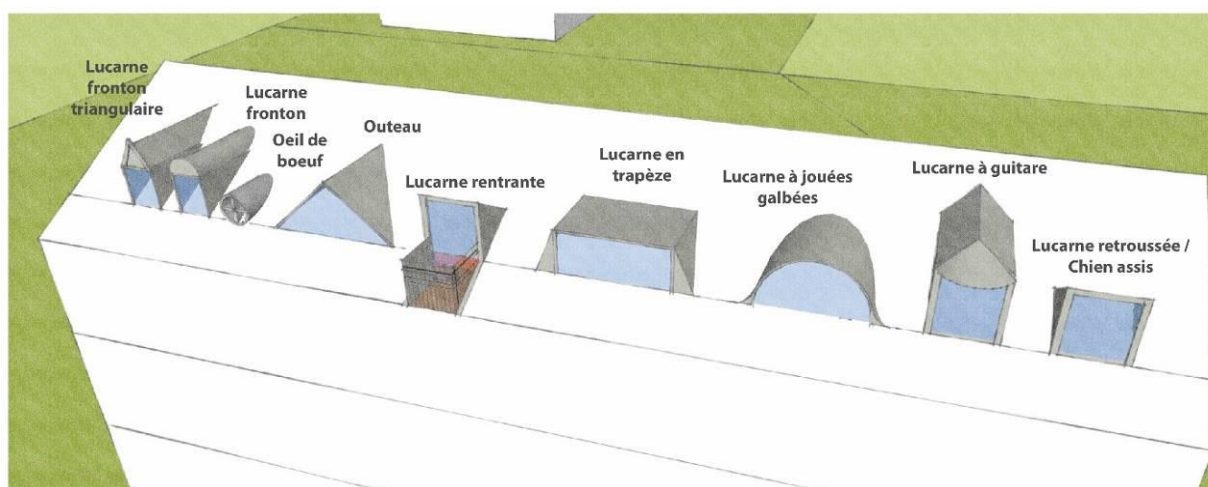
Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 20 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Types d'ouvertures de toiture interdites :



Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Ne et NeL.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

Ne et NeL.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Ne et NeL.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

Ne et NeL.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Ne et NeL.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Non concernée

Ne et NeL.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Ne et NeL.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD1206, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de

circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Ne et NeL.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

Ne et NeL.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

Ne et NeL.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

Dans le secteur Ne, les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables.

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	Ne et NeL
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Équipements sportifs	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Autres équipements recevant du public	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération

Ne et NeL.II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ne et NeL.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Ne et NeL.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

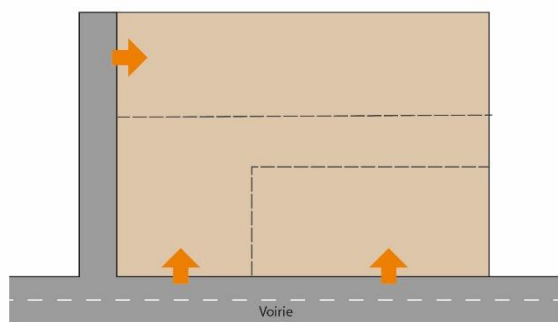
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

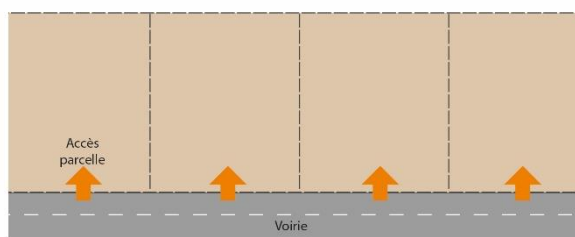
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

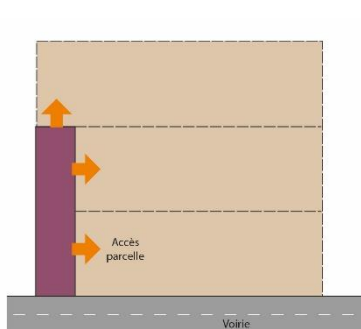


Type d'aménagement interdit

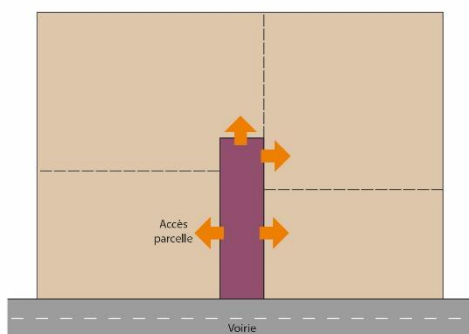


Type d'aménagement interdit

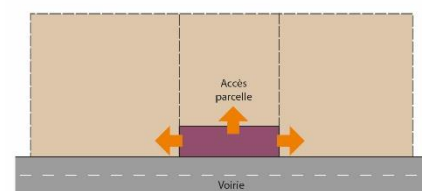
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

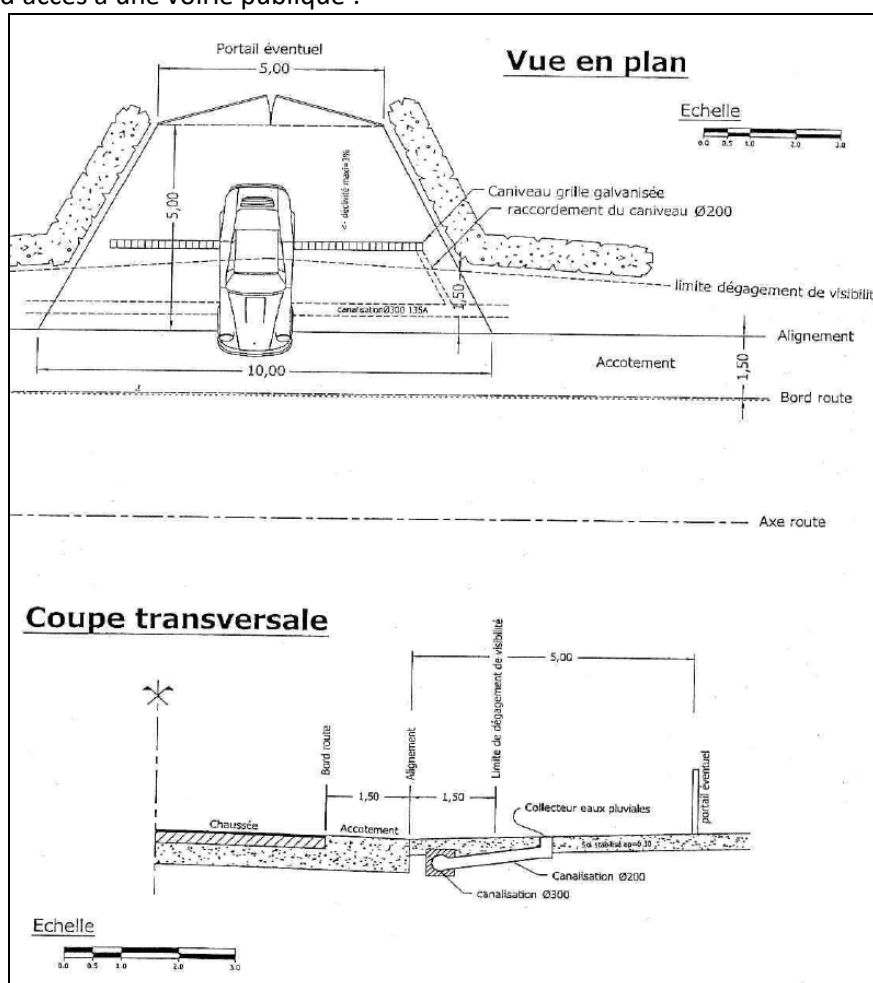
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

Schéma type d'accès à une voirie publique :



Ne et NeL.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

Ne et NeL.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

Ne et NeL.III.2. Réseaux

Ne et NeL.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Ne et NeL.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Ne et NeL.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

Ne et NeL.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

Ne et NeL.III.2.e. Déchets




En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 32 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE Ngv et Ngvs













Cette zone est un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION



Ngv et Ngvs.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

Ngv et Ngvs.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	Ngv	Ngvs
Habitation	Logement		 Seules sont autorisées les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs dès lors qu'elles sont destinées à l'habitat des gens du voyage (voir également sous-partie « I.1.c. Les autres occupations et usages du sol »)
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		

















	Hébergement hôtelier et touristique	⊗	⊗
	Cinéma	⊗	⊗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	⊗	⊗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	?	?
		Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.	Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊗	
	Salles d'art et de spectacles	⊗	
	Équipements sportifs	⊗	
	Autres équipements recevant du public	?	?
		Les installations et travaux divers, les locaux techniques, les clôtures, nécessaires à l'accueil et au stationnement des gens du voyage et au fonctionnement de l'aire d'accueil.	Les installations et travaux divers, les locaux techniques, les clôtures, nécessaires à l'accueil et au stationnement des gens du voyage. Les constructions, annexes, les locaux techniques, les ouvrages et installations nécessaires à la vie des gens du voyage en phase de sédentarisation.
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	⊗	⊗
	Exploitation forestière	⊗	⊗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	⊗	⊗
	Entrepôt	⊗	⊗
	Bureau	⊗	⊗

	Centre de congrès et d'exposition		
--	-----------------------------------	---	---

Ngv et Ngvs.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

Evolutions en cohérence avec les possibilités offertes pour les nouvelles constructions.

Ngv et Ngvs.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	Ngv	Ngvs
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone		
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés		
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage		
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables		
	Seuls sont autorisés les terrains de caravanage dès lors qu'ils constituent des aires d'accueil destinées à l'habitat des gens du voyage	Seuls sont autorisés les terrains de caravanage dès lors qu'ils des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
Les parcs d'attraction		
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.		
		Seules sont autorisées les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs dès lors qu'elles sont destinées à l'habitat des gens du voyage
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement		
Les ICPE soumise à autorisation		

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ngv et Ngvs.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

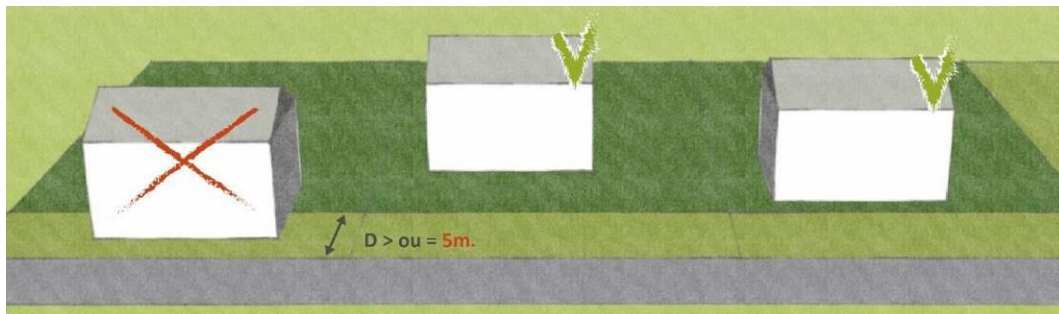
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

Ngv et Ngvs.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les nouvelles constructions

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 mètres.



Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

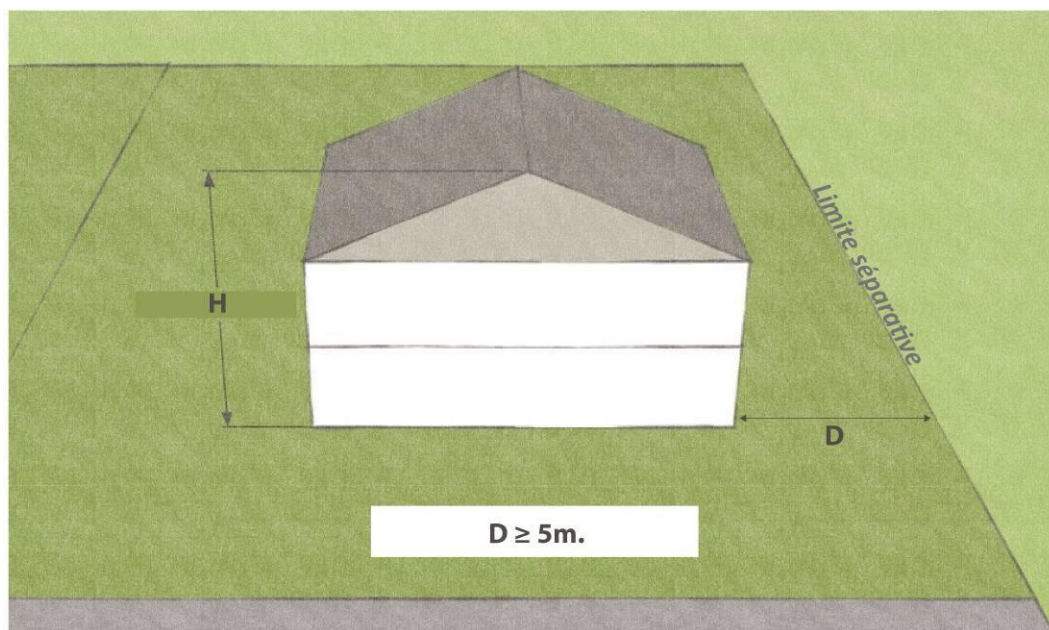
Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ngv et Ngvs.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives**Les nouvelles constructions**

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 mètres.

**Les constructions existantes :**

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Ngv et Ngvs.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

Ngv et Ngvs.II.2.Volumétrie

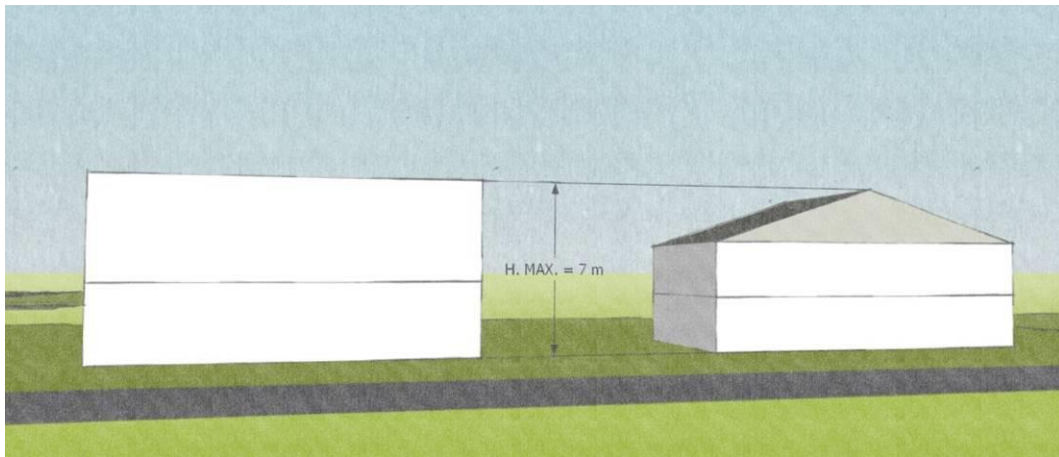
Ngv et Ngvs.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

Ngv et Ngvs.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

Ngv et Ngvs.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de 0,3.

Ngv et Ngvs.II.2.d. Volume

Les volumes doivent être simples, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Ngv et Ngvs.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

Ngv et Ngvs.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

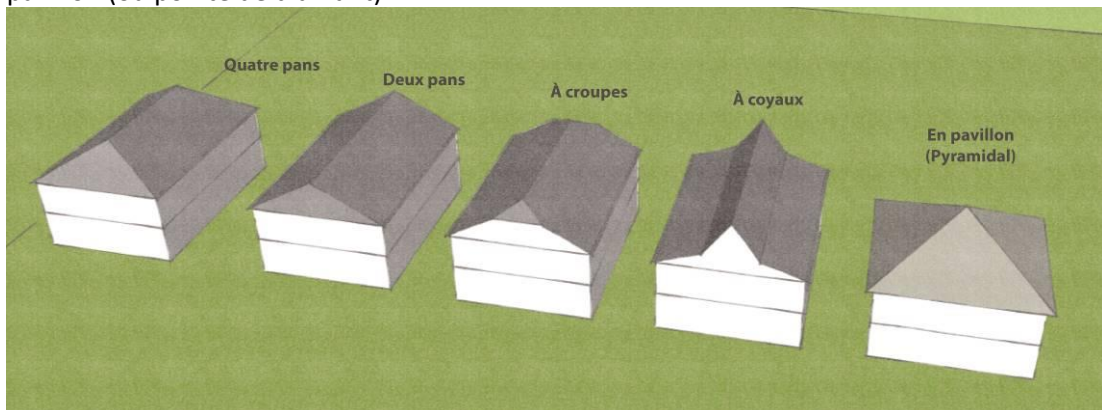
Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

Ngv et Ngvs.II.3.b. Aspect des toitures

(hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

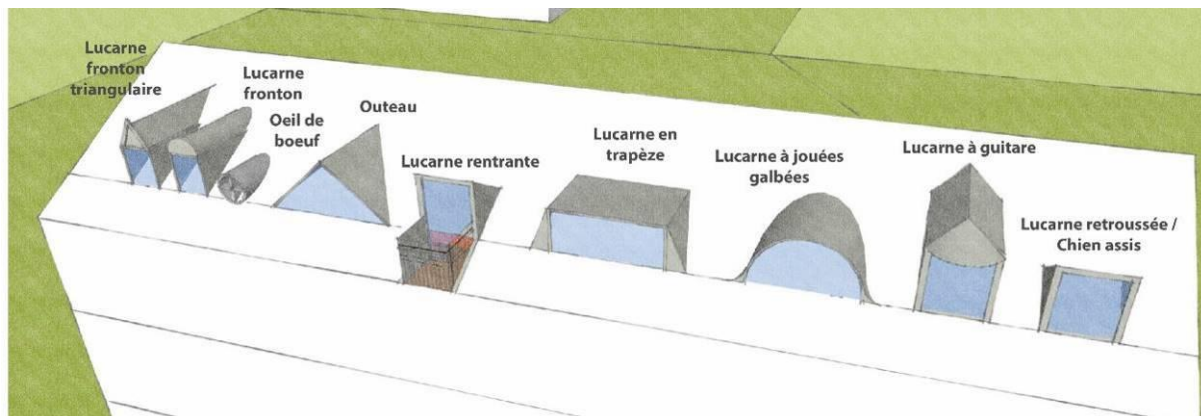
Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 20 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Types d'ouvertures de toiture interdites :



Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,

- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Ngv et Ngvs.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

Ngv et Ngvs.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Ngv et Ngvs.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

Ngv et Ngvs.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Ngv et Ngvs.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Non concernée

Ngv et Ngvs.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Ngv et Ngvs.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,30 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant

- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autres des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Dans tous les cas, les clôtures doivent être conçues dans l'objectif d'être perméables à la petite faune en laissant un espace libre d'obstacle d'au moins 20 cm de hauteur sur 30 cm de largeur, tous les 5 m au plus.

Pour rappel, la constitution des haies perméables doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD1206, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Ngv et Ngvs.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

Ngv et Ngvs.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

Ngv et Ngvs.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	Ngv/Ngvs
Habitation	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Autres équipements recevant du public	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération

Ngv et Ngvs.II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ngv et Ngvs.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Ngv et Ngvs.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

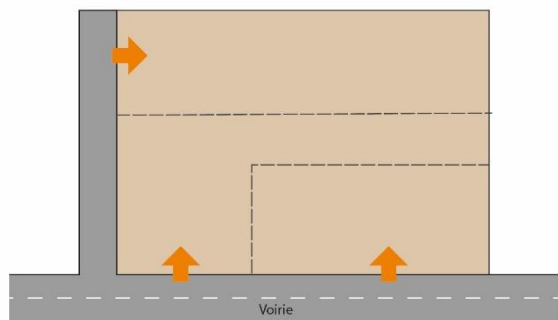
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

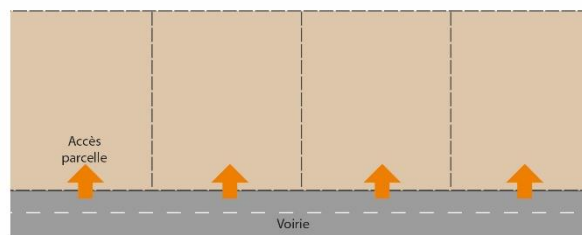
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

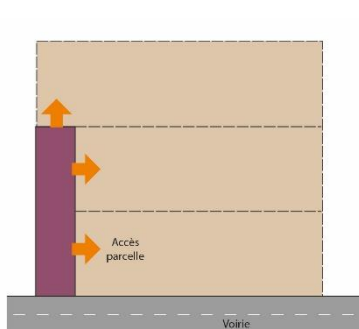


Type d'aménagement interdit

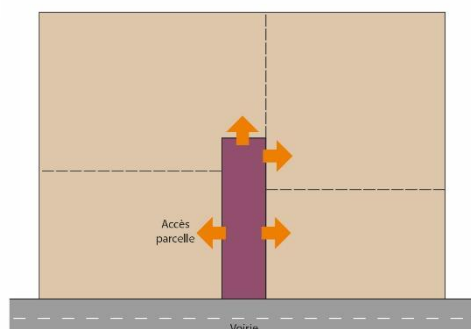


Type d'aménagement interdit

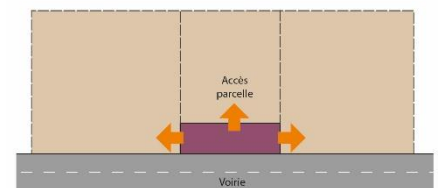
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

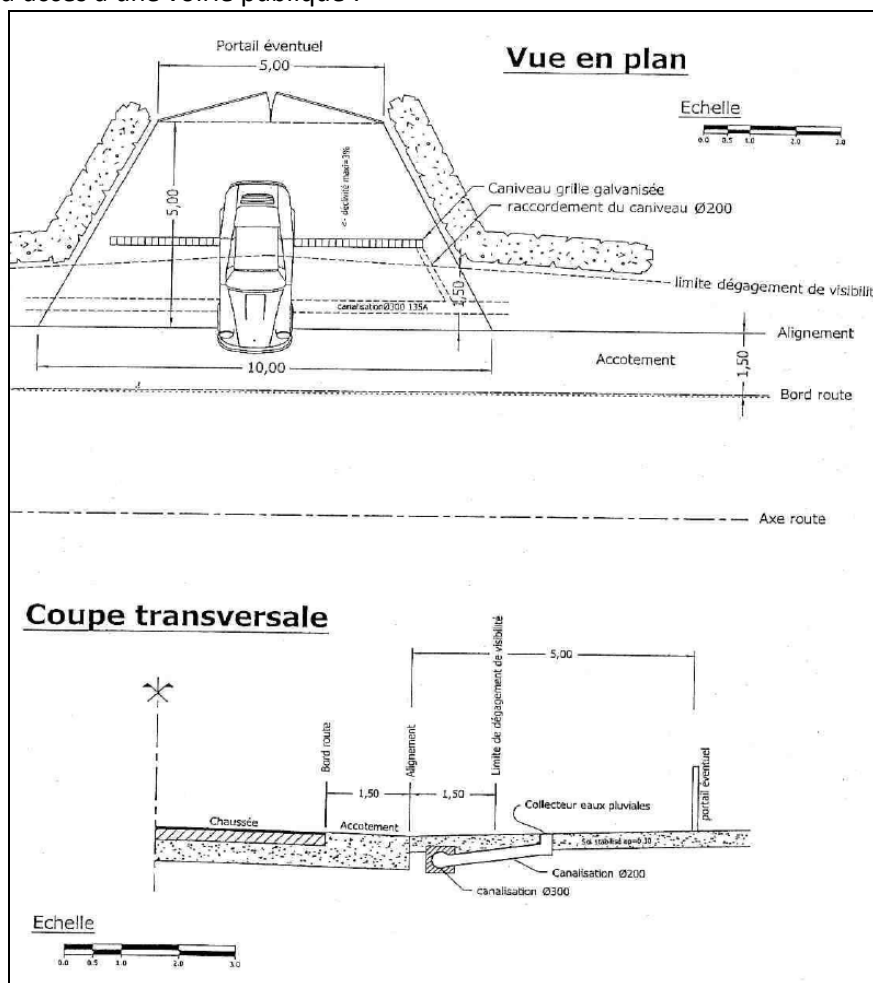
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

Schéma type d'accès à une voirie publique :



Ngv et Ngvs.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

Ngv et Ngvs.III.1.c. Chemins et sentiers

Non concernée

Ngv et Ngvs.III.2. Réseaux

Ngv et Ngvs.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Ngv et Ngvs.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Ngv et Ngvs.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

Ngv et Ngvs.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

Ngv et Ngvs.III.2.e. Déchets




En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 33 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE NL et NLj

Pour rappel, la zone UP sur le territoire de la commune d'Yvoire est concernée par un SPR (Site Patrimonial Remarquable) valant SUP (Servitude d'Utilité Publique) annexée au PLUi.

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

NL et NLj.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

NL et NLj.I.1.a. Les nouvelles constructions :

En zone NL et NLj : en conformité avec l'article L121-17, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées.

En plus, en zone NLj, sont autorisées :

- Les constructions dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total, à condition d'être en lien et nécessaire à l'activité du jardin botanique
- Les clôtures

NL.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :


Les habitations existantes situées dans la présente zone du PLUi présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² pourront bénéficier, sans modification de volume de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement.

La réhabilitation des annexes existantes est autorisée, sans modification de volume.

La réfection, la réhabilitation, l'aménagement, l'extension, la réalisation d'annexes des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisés.

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé, à condition que la nouvelle destination soit nécessaire à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

NL et NLj.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	NL et Nj
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	
Les parcs d'attraction	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	
Les ICPE soumise à autorisation	

En plus, en zone NLj, sont autorisés tous aménagements légers en lien et nécessaires à l'activité du jardin botanique (ex : serre).

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NL.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

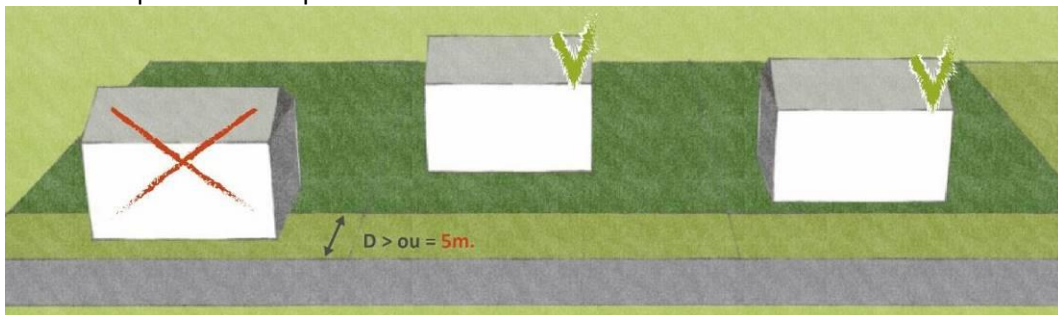
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

NL.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 mètres.



Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

Les constructions existantes :

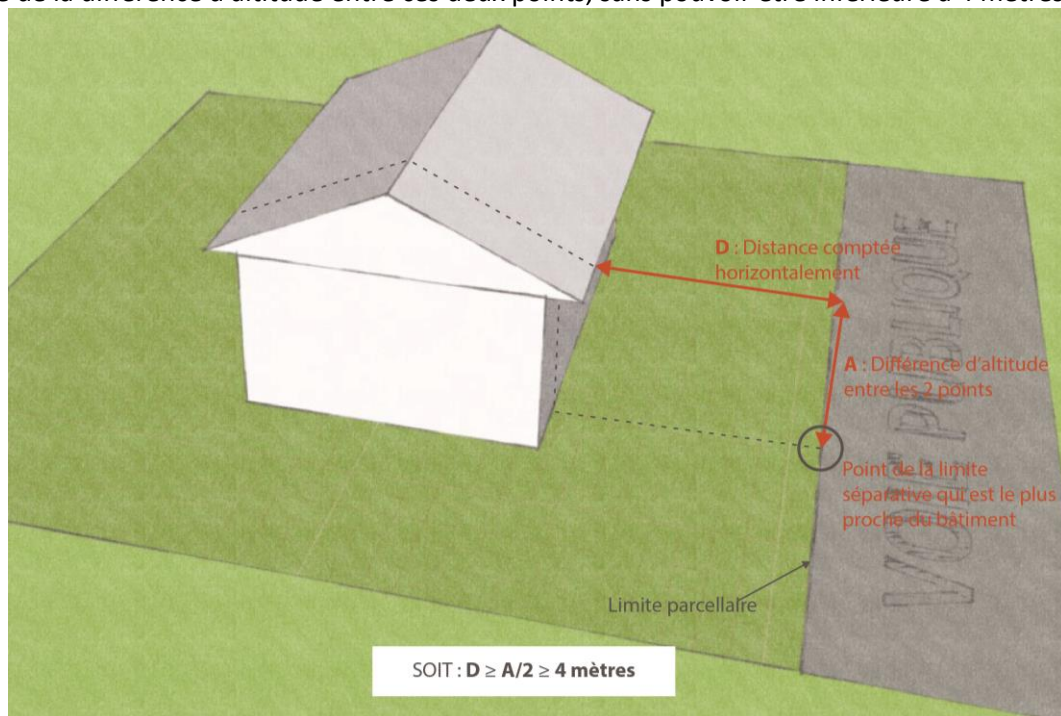
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

NL.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions

Elles doivent s'implanter en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres



Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

NL.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée

NL.II.2.Volumétrie

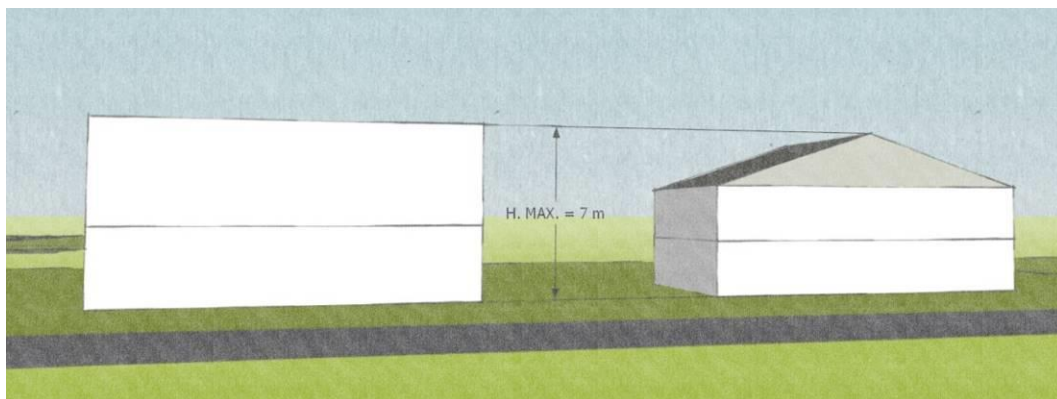
NL.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

NL.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

La hauteur maximale est de 7 mètres.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

Les constructions existantes :

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

NL.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de 0,2.

NL.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

NL.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Concernant les réhabilitations, extensions :

- Les matériaux utilisés pour les réhabilitations doivent impérativement avoir l'aspect des matériaux traditionnels.
- Les travaux doivent rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, bâti agricole traditionnel, ...).
- Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

NL.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

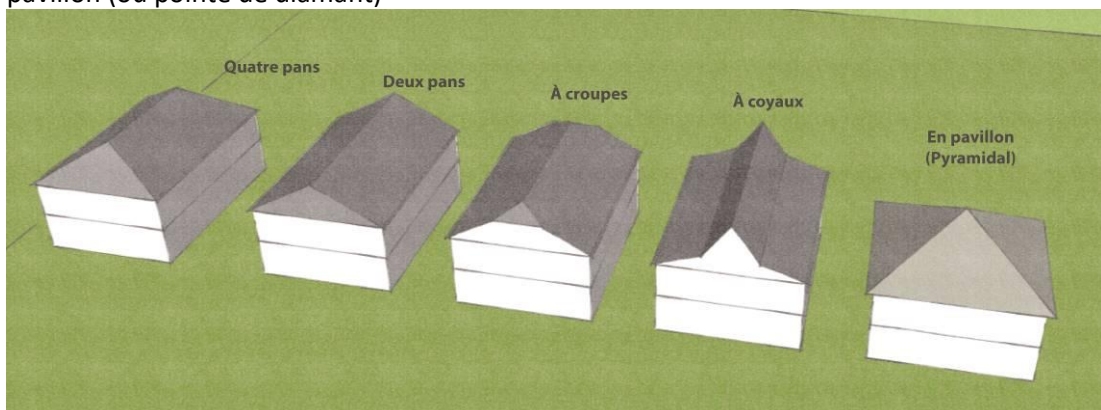
NL.II.3.b. Aspect des toitures

Les nouvelles constructions

Constructions principales et annexes

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, en pavillon (ou pointe de diamant)



les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 30 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

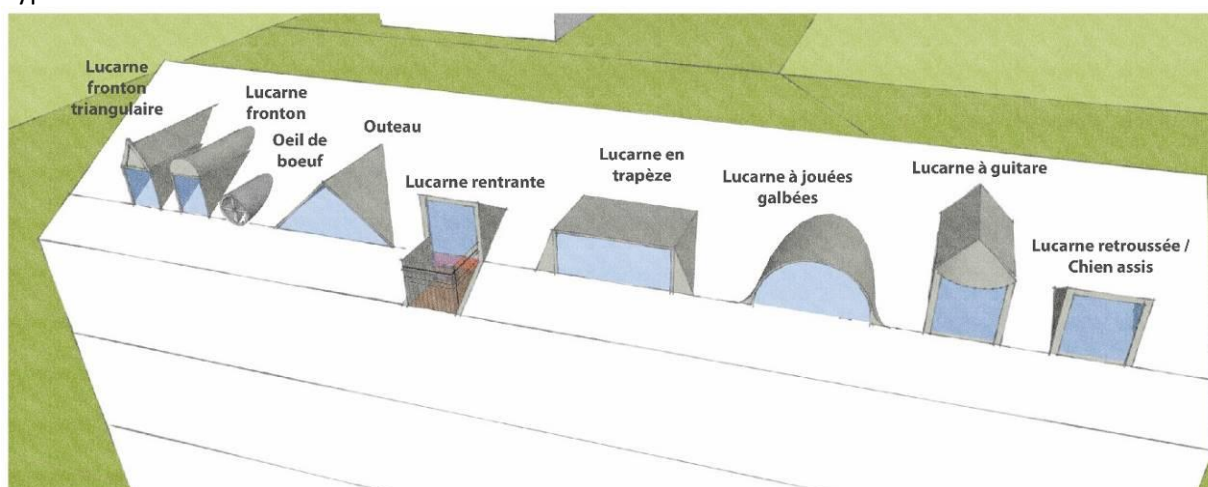
Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile écaïlle de couleur choisie parmi les couleurs du nuancier associé à la zone. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures plates non végétalisées sont uniquement autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 1 m et à 0,30 m en pignon. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Types d'ouvertures de toiture interdites :



Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Modifications de constructions existantes :

Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine.

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

NL.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les enduits seront faits à la chaux, exécutés « en beurrant » et seront lissés ou légèrement grattés fins.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les persiennes et volets roulants sont interdits.

Les menuiseries et les volets doivent être : soit de teinte naturelle de bois, moyenne à sombre, soit de teintes basées sur les couleurs du nuancier.

Les garde-corps des balcons doivent être : soit d'aspect bois suivant un dessin de tradition locale (barreaudage vertical), soit d'aspect ferronnerie traditionnelle à barreaudages métalliques verticaux de conception simple avec la lisse basse non apparente, chaque barreau doit être scellé directement sur la dalle.

Les garde-corps des escaliers et perrons d'accès doivent être en barreaudage vertical d'aspect métallique ou bois.

Les enseignes sont soumises à autorisation. Sont interdites les enseignes lumineuses.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les nouvelles constructions**Les teintes :**

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

Modifications de constructions existantes :

La réalisation de vérandas sur la façade principale visible depuis le domaine public est interdite.

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

Les bardages sont interdits lors de réhabilitation sur les parties des façades où il n'y en avait pas.

Les teintes :

Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter soit à la teinte originelle soit être sélectionnée dans le nuancier s'appliquant à la zone, et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les ouvertures :

Les nouvelles ouvertures doivent respecter la disposition selon les axes verticaux et horizontaux **de celles existantes le cas échéant.**

Les nouvelles ouvertures doivent se présenter sous une forme d'ouverture déjà existante sur la construction et présenter une unité en terme d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).

Les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.

L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.

Lors de la réhabilitation d'une porte de type grange, il est interdit de murer entièrement l'ouverture existante et il est obligatoire de conserver l'encadrement originel.

NL.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

NL.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

NL.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

NL.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Non concernée

NL.II.4.b. Aménagement extérieur

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

NL.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,30 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant

- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composée :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autres des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD1206, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

NL.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

NL.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

NL.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	NL
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Restauration	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Hébergement hôtelier et touristique	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération

Équipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Autres équipements recevant du public	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération

NL.II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

NL.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

NL.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

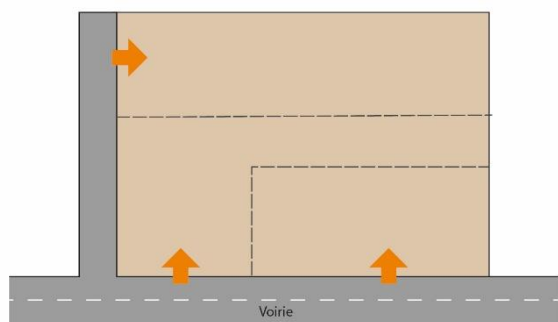
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

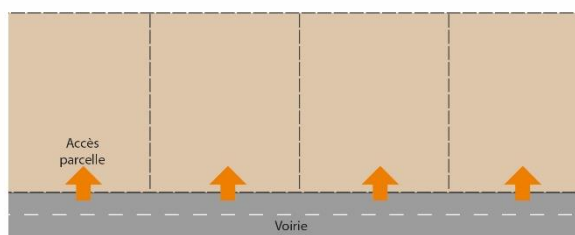
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

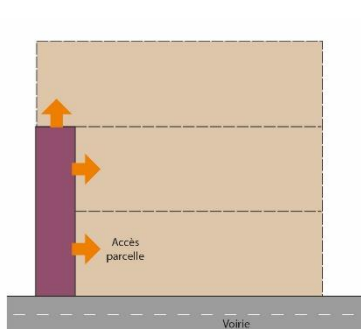


Type d'aménagement interdit

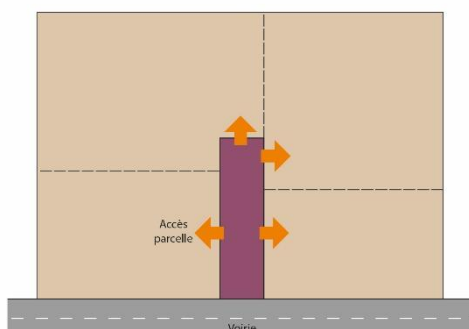


Type d'aménagement interdit

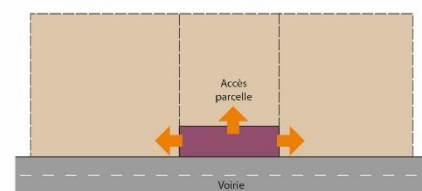
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

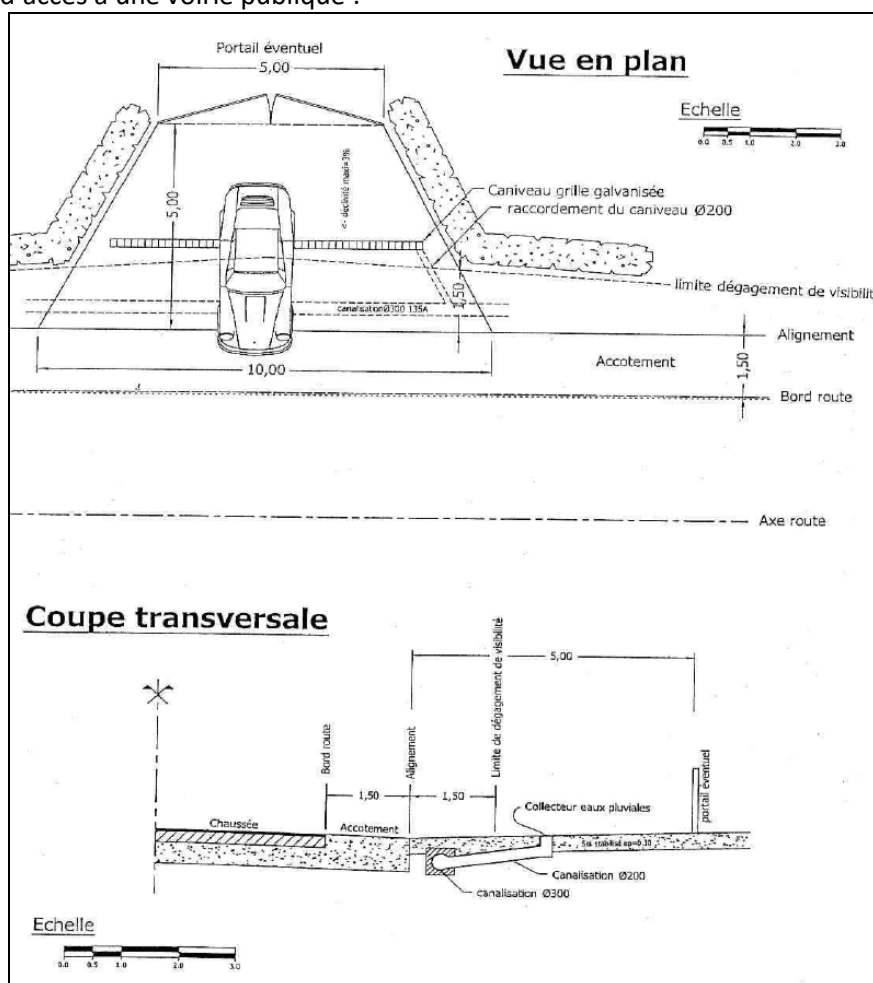
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

Schéma type d'accès à une voirie publique :



NL.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

NL.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

NL.III.2. Réseaux

NL.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

NL.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

NL.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

NL.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

NL.III.2.e. Déchets

En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 34 ANNEXES

I. NUANCIER

Pour chaque ensemble de zone, un nuancier différencié s'applique pour : la toiture, la façade, les éléments de menuiserie et assimilés et éléments ponctuels en façade.

Les références RAL pourront servir de base pour le choix des couleurs dans les nuanciers proposés par les fournisseurs d'enduits et peintures.

La toiture

En zone UA, UH, UP, 1AUh, NL, et tous les bâtis typiques et historiques repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

RAL 3009	RAL 3011	RAL 3016	RAL 3032
RAL 3033	RAL 7013	RAL 8002	RAL 8004
RAL 8012	RAL 8015	RAL 8016	RAL 8017

En zone UB, UC, UD, UT, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUt, et l'habitat isolé présent en zone A/Ap/N :

RAL 3002	RAL 3009	RAL 3011	RAL 3016
RAL 3032	RAL 3033	RAL 7013	RAL 7016
RAL 7021	RAL 7024	RAL 7043	RAL 8002
RAL 8004	RAL 8012	RAL 8015	RAL 8016
RAL 8017	RAL 8019		

La façade

En zone UA, UH, UP, 1AUh, NL, et tous les bâtis typiques et historiques repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

RAL 1000	RAL 1001	RAL 1013	RAL 1015
RAL 7032	RAL 7044	RAL 9001	RAL 9018

En zone UB, UC, UD, UT, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUt, et l'habitat isolé présent en zone A/Ap/N :

RAL 1000	RAL 1001	RAL 1002	RAL 1013
RAL 1014	RAL 1015	RAL 3012	RAL 7032
RAL 7035	RAL 7044	RAL 7047	RAL 9001
RAL 9002	RAL 9018		

Les éléments de menuiserie et éléments ponctuels en façade

En zone UA, UH, UP, 1AUh, NL, et tous les bâtis typiques et historiques repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

RAL 1001	RAL 1002	RAL 1034	RAL 1036
RAL 2013	RAL 3005	RAL 3007	RAL 3032
RAL 4002	RAL 5007	RAL 5008	RAL 5014
RAL 5024	RAL 6000	RAL 6016	RAL 6021
RAL 6033	RAL 6036	RAL 7008	RAL 7013
RAL 8001	RAL 8012	RAL 8014	RAL 8015
RAL 8016	RAL 8017	RAL 8019	RAL 8028
RAL 8029			

En zone UB, UC, UD, UT, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUt, et l'habitat isolé présent en zone A/Ap/N :

RAL 1001	RAL 1002	RAL 1006	RAL 1034
RAL 1036	RAL 2001	RAL 2013	RAL 3005
RAL 3007	RAL 3031	RAL 3032	RAL 4002
RAL 5007	RAL 5008	RAL 5012	RAL 5014
RAL 5024	RAL 6000	RAL 6016	RAL 6021
RAL 6033	RAL 6036	RAL 7008	RAL 7013
RAL 7016	RAL 7021	RAL 7024	RAL 7043
RAL 8001	RAL 8012	RAL 8014	RAL 8015
RAL 8016	RAL 8017	RAL 8019	RAL 8028
RAL 8029			