Règlement littéral d'Allinges

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil communautaire en date du 22 février 2022

Nomenclature du Règlement :

UA : Zone urbaine correspondant aux deux centralités de la commune (Chef-lieu et le Noyer)

UC : Zone urbaine qui constitue le centre élargi qui a vocation à renforcer le centre-bourg

UD : Zone urbaine correspondant aux secteurs à dominante résidentielle

UH : Zone urbaine constituant les hameaux historiques

UE : Zone urbaine correspondant aux sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif

UX : Zone urbaine correspondant aux zones d'activité à vocation dominante artisanale et industrielle

UY : Zone urbaine correspondant aux zones d'activités à vocations dominantes commerciales

1AUC : Zone à urbaniser à dominante résidentielle de même caractère que la zone UC

1AUD : Zone à urbaniser à dominante résidentielle de même caractère que la zone UD

A : Zone agricole dédiée aux activités agricoles

Ad : Zone agricole dédiée au stockage de déchets inertes

Ap : Zone agricole d'intérêt paysager

N : Zone naturelle et forestière à protéger

Ne : Zone naturelle dédiée aux installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif

Ngv : Zone naturelle dédie à l'accueil des gens du voyage

SOMMAIRE

Titre 1 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES (U), A URBANISER (AU), AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)..... 7

Titre 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES (U) ET A URBANISER (AU)..... 36

Dispositions applicables à la zone UA.....37
Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....37
Chapitre 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....40
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....57

Dispositions applicables à la zone UC 57
Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....62
Chapitre 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....65
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....83

Dispositions applicables à la zone UH.....87
Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....87
Chapitre 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....89
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....108

Dispositions applicables à la zone UD.....112
Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS...112
Chapitre 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....115
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....133

Dispositions applicables à la zone UE 137
Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS...137
Chapitre 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....139
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....150

Dispositions applicables à la zone UX 154
Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS...154
Chapitre 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....157
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....168

Dispositions applicables à la zone UY 172
Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS...173
Chapitre 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....177
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....188

Dispositions applicables à la zone 1AUC 192
Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS...192

Chapitre 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 195
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 212
Dispositions applicables à la zone 1AUD 216
Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ... 216
Chapitre 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 219
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 235
Titre 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES NATURELLES (N) ET AGRICOLE (A) 239
Dispositions applicables à la zone A 240
Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ... 240
Chapitre 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 244
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 256
Dispositions applicables à la zone Ap 260
Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ... 260
Chapitre 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 263
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 273
Dispositions applicables à la zone Ad 278
Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ... 278
Chapitre 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 280
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 285
Dispositions applicables à la zone N 288
Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ... 288
Chapitre 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 291
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 302
Dispositions applicables à la zone Ngv 306
Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ... 306
Chapitre 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 308
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 318
Dispositions applicables à la zone Ne 322
Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ... 322
Chapitre 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 324
Chapitre 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 334

Titre 1 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES (U), A URBANISER (AU), AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L101-3 (art. l.151-8 du code de l'urbanisme).

Article 1 – champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Allinges.

Article 2 - division du territoire en zones

La commune d'Allinges est divisée en :

Zones Urbaines (U) :

Peuvent être classés en zones urbaines 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.

La zone UA : correspond aux deux centralités de la commune, regroupant le chef-lieu, centralité historique et le Noyer, centralité fonctionnelle. Ces deux centralités se caractérisent par un tissu urbain historique, avec des constructions à l'alignement de 1 à 2 étages et une pluralité de fonctions (commerces, équipements, lieux de vie, etc.). L'objectif de cette zone est de conserver les caractéristiques urbaines de ces secteurs et renforcer la mixité des fonctions, notamment la fonction commerciale du secteur.

La zone UC : constitue le centre élargi de la commune qui a vocation à conforter le centre-bourg. Cette zone comprend une pluralité de fonctions et d'activités compatibles avec son caractère résidentiel. En extension de la zone UA, la zone UC porte une certaine densité mais une flexibilité plus importante en termes de formes urbaine.

La zone UH : se constitue des hameaux historiques de la commune. Elle se caractérise par des formes architecturales identitaires, présentant un caractère patrimonial et une densité du bâti significative.

La zone UD : correspond aux secteurs à dominante résidentielle de la commune, les plus éloignés du centre-bourg et qui se sont urbanisés de manière libre avec une plus faible densité. Ces secteurs font également la transition avec les espaces agricoles et naturels de la commune.

La zone UE : cette zone correspond aux sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, se caractérisant par une emprise importante et un caractère monofonctionnel.

La zone UX2 : correspond aux zones d'activités à vocations prédominantes artisanale et industrielle, qui se caractérisent par des emprises de bâtiment importantes.

La zone UY2 : correspond aux zones d'activités à vocation prédominante commerciale, qui se caractérisent par des emprises de bâtiment importante.

Les zones A Urbaniser (AU)

Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation soit à court terme (zones AU indicées) soit à moyen/long terme (zones AU qui peuvent être ouvertes à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du document d'urbanisme). Les zones indicées sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui s'imposent par voie de compatibilité.

1AUC : La zone à dominante résidentielle de même caractère que la zone UC en prolongeant des secteurs urbanisés.

1AUD : La zone à dominante résidentielle de même caractère que la zone UD en prolongeant des secteurs urbanisés.

Zones Agricoles (A) :

Peuvent être classées en zones A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone 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.

La zone Ap (zone agricole d'intérêt paysager) : l'occupation du sol est agricole mais pour des raisons de préservation du paysage, de protection des continuités écologiques et de la proximité des réservoirs de biodiversité, l'agriculture y est protégée et les constructions strictement encadrées.

La zone Ad (zone agricole dédiée au stockage de déchets inertes) : La zone agricole Ad correspond à des sites d'accueil des installations de stockage de déchets inertes (ISDI).

Zones Naturelles (N) :

Peuvent être classées en zones naturelles ou forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit 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.

La zone 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.

La zone Ngv (zone naturelle dédiée à l'accueil des gens du voyage) : Ce zonage identifie les zones d'accueil des gens du voyage, existantes et en projet.

La zone Ne (zone naturelle dédiée aux installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif) : 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…

Article 3 – organisation du règlement

Le règlement s'organise autour de quatre grandes parties :

Titre 1 – Dispositions générales qui définissent les notions mobilisées par le présent règlement ;

Titre 2 – Dispositions particulières aux zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ;

Titre 3 – Dispositions particulières aux zones agricoles (A) et naturelles (N) ;

Titre 4 – Dispositions spécifiques applicables aux éléments patrimoniaux identifiés.

Les règles qui s'imposent sur le territoire d'Allinges sont divisées en 3 catégories de règles et en 9 articles :

Usage des sols et destination des constructions	**ARTICLE 1 : Destinations et sous destinations** *Cet article indique quelles sont les destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions.* **ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières** *Cet article indique quels sont les usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités interdits ou autorisés sous conditions.* **ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale** *Cet article précise les règles de mixité fonctionnelle (favorisant dans certains secteurs la construction au sein d'une même opération de plusieurs destination) et sociales (qui impose pour certaines opérations une part de logements sociaux recensés par l'article 55 de la loi SRU).*
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagères	**ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions** *Cet article définit les règles d'implantation de la construction sur le terrain, les règles d'emprises au sol et de hauteur.* **ARTICLE 5 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale** *Cet article définit les règles qualitatives d'intégration urbaine des constructions, de leurs annexes, clôtures, etc.* **ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** *Cet article définit les règles quantitatives et qualitatives d'aménagement des espaces non bâtis.* **ARTICLE 7 : Stationnement** *Cet article encadre les obligations de stationnement à réaliser dans le cadre d'une construction, en fonction de sa destination.*
Équipements et réseaux	**ARTICLE 8 : Desserte par voies publiques ou privées** *Cet article définit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public.* **ARTICLE 9 : Desserte par les réseaux** *Cet encadre le raccordement aux réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication.*

Article 4 – dispositions particulières

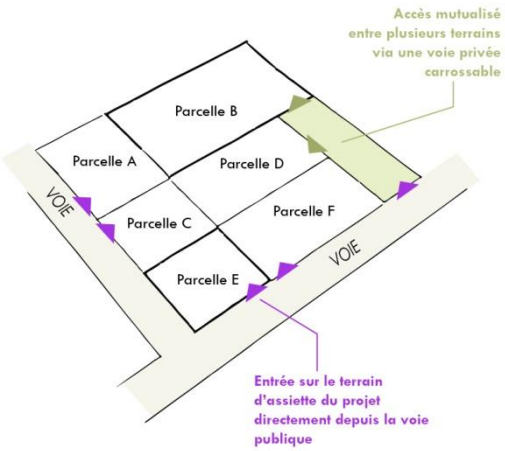
Volumétrie et implantation des constructions

Pour l'ensemble des zones, l'isolation par l'extérieur peut se faire dans les bandes de reculs à condition qu'il soit en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante et dans une limite d'épaisseur de 30 cm maximum. Le surplomb du domaine public pour les opérations d'isolation par l'extérieur est autorisé sous condition d'obtention de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Article 5 – définition

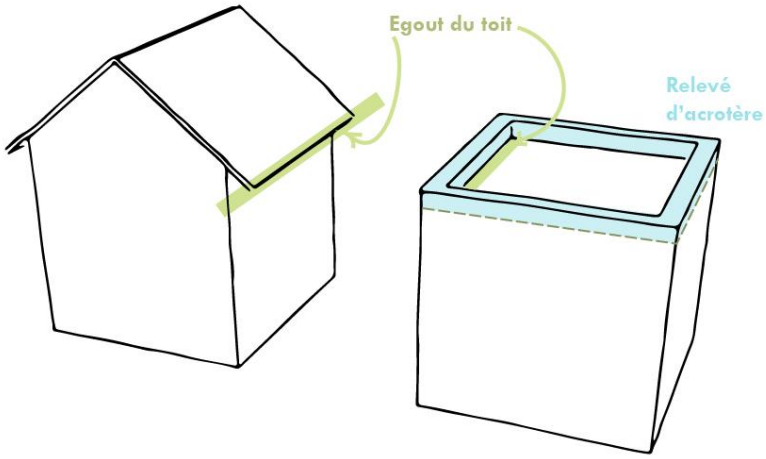
Accès :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.



Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



Alignement :

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés joint au règlement.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, abri de jardin, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines…). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou

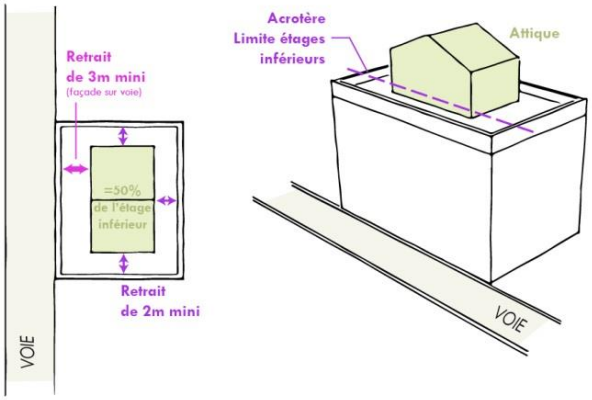
non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Arbre de haute tige :

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité. La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte (cf. catalogue pépiniériste, etc.)

Attique :

Construction en retrait des étages inférieurs d'au moins 3 mètres des façades sur voies et 2m des autres façades. Les attiques doivent représenter au maximum 50% de l'emprise au sol de l'étage inférieur.



Balcon :

Plate-forme accessible située au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

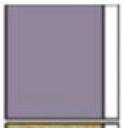
Chaussée :

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation des véhicules. Les bandes cyclables sont intégrées dans la définition de la chaussée.

Coefficient de Biotope (CBS)

Le coefficient de biotope (CBS) est égal à la somme des surfaces éco aménageables (calculé à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière) divisé par la surface de l'unité foncière.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel :

Coefficient valeur écologique par m² de sorte de surface		Description des sortes de surface
	Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-perméables 0,3	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts de pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Espaces verts verticaux 0,2	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Toitures végétalisées 0,5	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive (le substrat doit au moins faire 30 cm de hauteur)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de biotope doit se faire à l'échelle du projet.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Construction existante :

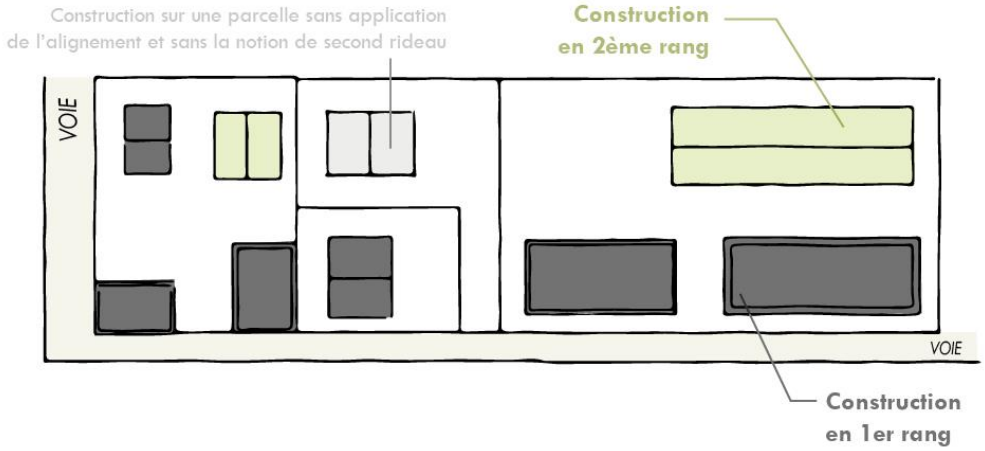
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction en premier rideau :

Ce sont les constructions (hors annexes) implantées en première bande, directement visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

Construction en second rideau :

Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rideau (hors annexe) sur le même terrain ou sur un autre terrain. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.



Contigu :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Domaine public :

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

Destination :

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementés. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion.

1. **Exploitations agricoles ou forestières :** correspondent aux activités ci-dessous
    a. Exploitations agricoles : recouvre 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, des récoltes et aux activités

exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

b. Exploitations forestières : L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. **Habitation :** constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable
   a. Logement : espace permettant de loger des habitants d'une ville et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles collectifs…) destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements.
   b. Hébergement : Cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie. Il s'agit de logements particuliers répondant à un besoin particulier.
3. **Commerces et activités de services :** regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.
   a. Artisanat et commerces de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination :
      - Alimentaire :
        - alimentation générale ;
        - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
        - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
        - caviste ;
        - produits diététiques ;
        - primeurs ;
        - point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.…
      - Non alimentaire :
        - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter… ;
        - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie,

mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage… ;
- automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;
- loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie… ;
- divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...

b. Restauration : Établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement (restaurant, bar café…).
c. Commerce de gros : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.
d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre 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. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :
    - reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
    - Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;
    - professions libérales : Médecins, Architecte, Avocat, Notaire, Géomètre, Expert-Comptable, éditeur… ;
    - laboratoire d'analyse, ou radiologie ;
    - établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game…)… ;
e. Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (tels que restaurant, blanchisserie, accueil, …). Il inclut, notamment, les hôtels, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les gites et les campings.
f. Cinéma : recouvre 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.

4. **Equipements d'intérêt collectif et services publics :** Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.
    a. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre 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'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre 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.
c. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre 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.
d. Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
e. Equipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public…
f. Autres équipements recevant du public : recouvre 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 « Equipement 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.

5. **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :** Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.
    a. Industrie : recouvre 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 ;
    b. Entrepôts : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.

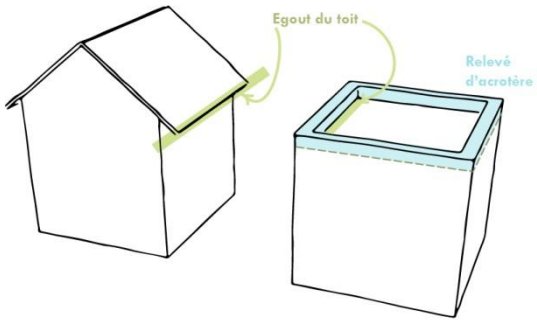
c. Bureaux : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises.
    - sièges sociaux ;
    - bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques… ;

d. Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Égout du toit :

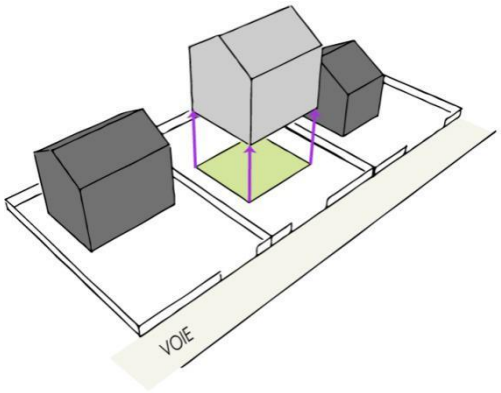
En cas de toiture en pente, l'égout du toit correspond au point d'intersection entre le prolongement vertical de la façade et la couverture.

En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les pergolas qui permettent une toiture fermée sont constitutives d'emprise au sol. Les piscines sont constitutives d'emprise au sol.



Emprise publique :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, équipements publics, …

Espaces Boisés Classés (EBC) :

Procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou périurbain. Selon l'article L.113-1 du Code de

l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement.

Espace libre :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement, des rampes d'accès au parking et des accès.

Espace pleine terre :

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Exhaussement :

Remblais ou surélévation du sol.

Extension – surélévation :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Hauteur des constructions

L'objectif de la règle de calcul de la hauteur du bâti est de permettre une intégration optimale du bâti au sein du tissu urbain et notamment dans les secteurs en pente.

Pour les constructions dont la réalisation nécessite un déblai par rapport au terrain naturel :

- la hauteur à l'égout du toit est définie en tout point de la construction comme la différence entre l'égout du toit et le terrain aménagé après travaux à l'aplomb ;
- la hauteur totale est définie en tout point de la construction comme la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux à l'aplomb.

Pour les constructions dont la réalisation nécessite un remblai ou ne nécessite ni déblai par rapport au terrain naturel :

- la hauteur à l'égout du toit est définie en tout point de la construction comme la différence de hauteur entre l'égout du toit et le terrain naturel à l'aplomb ;
- la hauteur totale est définie en tout point de la construction comme la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel à l'aplomb.

Quand les attiques sont autorisés, le règlement stipule la hauteur totale à respecter. Néanmoins, la hauteur à l'égout du toit des façades principales s'applique.

Les ouvrages ou installations techniques de faibles hauteurs ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Impasse :

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée (se référer à l'article L.511-1 du Code de l'Environnement).

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976 qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Installations techniques :

Les équipements techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur, édicule d'ascenseur, panneaux solaires…).

Liaison douce :

Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

Limite séparative :

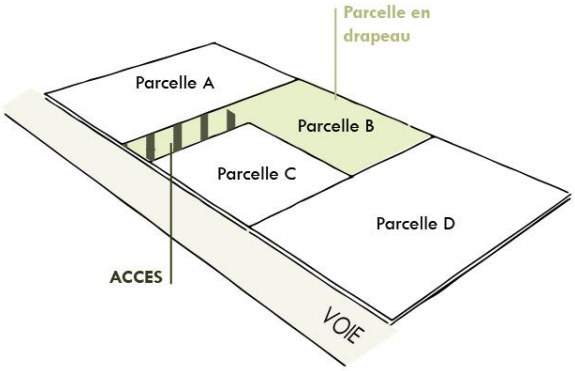
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logements locatifs sociaux :

Les logements locatifs sociaux sont définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Modénature :

Ensemble des différents ornements ou traitement ornementaux de façade qui en expriment la plastique (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.). Leurs proportion et dispositions participent d'un style architectural.



Mur de remblai :

Le mur de remblai est un mur vertical qui permet de contenir les terres apportées pour la réalisation d'une plateforme.

Mur de soutènement :

Le mur de soutènement est un mur vertical qui permet de contenir les terres du terrain naturel.

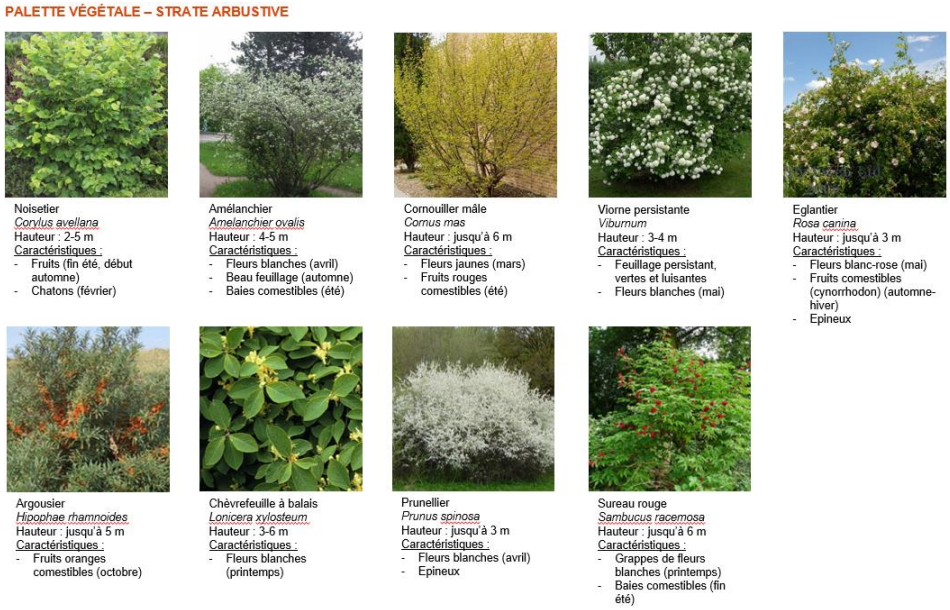
Mutualisation du stationnement :

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

Opération d'aménagement d'ensemble :

L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants (liste non exhaustive) : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les Associations foncières d'urbanisme.

Palette végétale : La palette végétale correspond à un ensemble d'espèces végétales recommandé pour la plantation de nouvelles haies arbustives. Celle-proposée pour le territoire est présentée ci-après, il s'agit d'une palette indicative et non exhaustive.



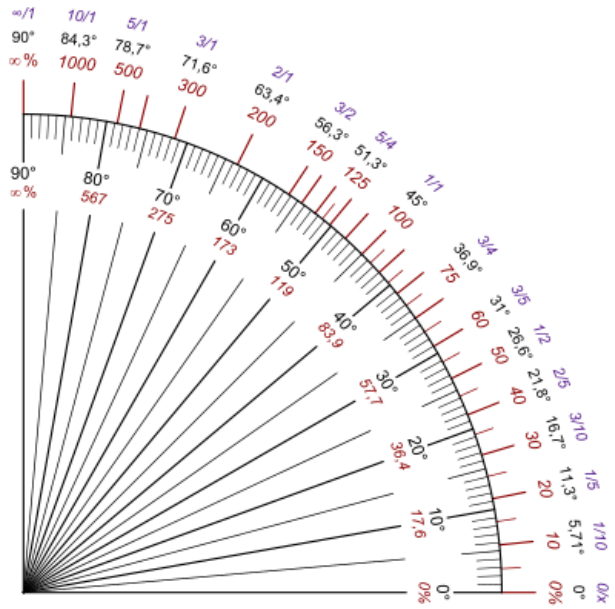
Source : CAUE

Parcelles dites en drapeau :

Parcelle disposant d'un accès direct sur le domaine public mais dont la surface principale est située en retrait de celui-ci, en second rideau.

Pourcentage de pente :

Le pourcentage de pente permet de décrire le relief en exprimant le rapport entre la dénivellation et la distance horizontale.



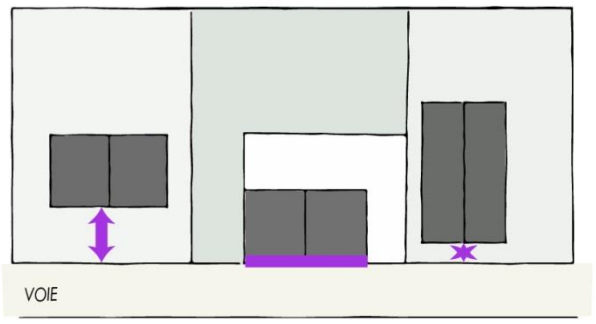
Programme :

Ensemble des actions prévues au sein d'un projet d'aménagement/de construction proposé dans le cadre d'une demande d'autorisation de droit du sol.

Recul des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques :

Le recul est la distance séparant une construction des voies (publiques ou privées, existantes ou à créer) ou des emprises publiques.

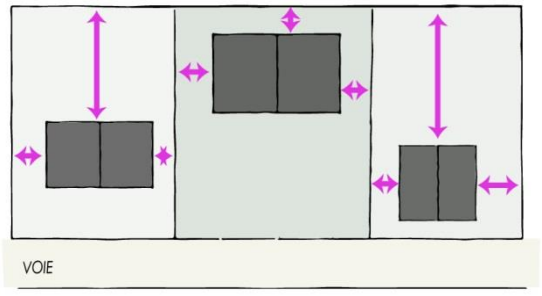
Il se mesure horizontalement et perpendiculairement du nu de la façade à la limite de la voie ou de l'emprise publique actuelle ou future.



Retrait par rapport aux limites séparatives :

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une construction (hors balcon dont la profondeur est inférieure à 1,5 mètre, débords de toit et éléments de modénature) d'une limite séparative.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement de la limite séparative.



Réhabilitation :

Travaux d'amélioration ou de mise en conformité globale d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci (exemples : réhabilitation d'une grange, d'un vieil immeuble ou d'une bâtisse délabrée). La réhabilitation peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.

Rénovation :

Travaux de remise à neuf, d'amélioration ou de restauration de différentes parties d'une habitation ou d'un bâtiment (exemples : changement des huisseries, d'une cuisine, rénovation d'une salle de bain…).

Ripisylve :

La ripisylve décrit l'ensemble des formations boisées (arbres, arbustes, buissons) qui se trouvent aux abords d'un cours d'eau. L'absence de ripisylve favorise l'érosion et le déplacement du cours d'eau.

Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (seuils, socle, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, encadrement, garde-corps, marquise…).

Sol ou terrain naturel :

Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement autorisés ou non soumis à autorisation d'urbanisme.

Stationnements automobiles :

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Surface de plancher :

R111-22 Code Urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des 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 ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Toiture terrasse :

Couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.

Toiture végétalisée :

Couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.

Terrain ou unité foncière :

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Voies :

Les voies comprennent les espaces publics et privés ouverts à la circulation publique affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules…), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les espaces dédiés aux modes de déplacement doux (piéton, vélo, …) présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies, mais comme des emprises publiques.

Article 6 – Patrimoine bâti

Catégories	Représentation	Prescriptions
Bâti remarquable		Les éléments bâtis remarquables repérés présentent un intérêt patrimonial. Ils sont donc à conserver ou à restaurer. Le principe général est donc l'interdiction de leur démolition. Une démolition partielle peut être autorisée si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifie. Tous les travaux effectués sur une construction repérée doivent permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ; Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilités avec les bâtiments remarquables repérés peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Eléments du patrimoine vernaculaire (croix, lavoirs, fontaines, vierges, oratoires…)		La démolition des éléments du patrimoine bâti repérés est interdite. Les projets s'inscrivant à proximité de ces éléments doivent rechercher leur mise en valeur.

Article 7 – Eléments de paysage

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés		Le classement, identifié au plan de zonage 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
Patrimoine végétal à protéger pour des motifs écologiques et paysagers		Ces secteurs identifient les boisements, parcelles potagères, bosquets, ripisylves, vergers, parcs publics et jardins privés représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur éco-paysagère sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout et 25 m² de surface de plancher maximum ; - En cas de destruction, la surface perdue devra être compensée dans un ratio de 1 pour 1.
Jardins		Ces secteurs identifient les parcelles potagères, parcs publics et jardins privés

Catégories	Représentation	Prescriptions
		représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - au moins 60% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ; - les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur éco-paysagère sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout et 25 m² de surface de plancher maximum ; Dans les secteurs de jardins privés, seuls sont autorisés les aménagements d'annexes telles qu'elles sont définies dans l'Article 5.
Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels		Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver : - le percement est possible pour permettre l'accès si l'abattage ne représente pas plus de 20% du linéaire de la haie ; - les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés en cas de destruction dans un ratio de 1 pour 1.
Arbres isolés		Les arbres isolés marquent le paysage et l'ambiance du quotidien des usagers du territoire. Implantés dans les espaces verts, les parcs privés ou publics, ils ont un intérêt

Catégories	Représentation	Prescriptions
		particulier d'un point de vue écologique et paysager. Ils doivent être préservés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable et doivent être motivés par une intervention en cas d'entretien phytosanitaire et/ou de sécurisation des biens et personnes.
Zones humides		Dans les secteurs de zones humides où le caractère humide est conforté au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, sont interdits : - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation; - tout exhaussement et affouillement de sol; - tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols; - tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ; - tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.
Espaces de Bon Fonctionnem		Au sein des espaces de bon fonctionnement, sont interdits :

Catégories	Représentation	Prescriptions
ent des cours d'eau		- Toute nouvelle construction et nouveaux aménagements, hormis celles et ceux cité(e)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. Sont autorisés : - Les aménagements de protection contre les risques d'érosion et d'inondation s'ils s'avèrent indispensables ; - Les ouvrages de production d'énergie renouvelable ainsi que les constructions et équipements à vocation publique nécessaires aux captages et aux ouvrages de production d'énergie renouvelable, en veillant au maintien d'une continuité écologique ; - La restauration d'anciens ouvrages hydrauliques (hors habitat) en veillant au maintien d'une continuité écologique ; - Les travaux de renaturation du milieu ; - Les travaux d'intérêt collectif de valorisation à des fins éducatives et de sensibilisation de l'environnement.

Article 8 – Risques majeurs et défense incendie

Catégories	Représentation	Prescriptions
Risque technologique (canalisation de gaz)		En domaine privé, les constructions, la modification du profil des terrains, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2.70m de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0,60m sont interdites Les projets d'extension ou de construction d'établissements recevant du public (ERP) ou d'immeubles de grande hauteur (IGH) font l'objet de servitudes d'utilité publique (cf. annexe du règlement).
Aléas naturels		Hormis les travaux, constructions ou aménagements de nature à limiter la vulnérabilité du territoire, toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite. La végétation doit être maintenue de façon à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et la stabilité des sols. En cas de suppression, En cas de destruction, la surface perdue devra être compensée dans un ratio de 1 pour 1.

Les projets de construction doivent, au besoin, veiller à l'adaptation du dimensionnement des moyens de la Défense Extérieure Contre l'Incendie avec le projet.

Article 9 – Equipements

Catégories	Représentation	Prescriptions
Voies, chemins, transport public à conserver et ou à créer (L151-38)		Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et

Catégories	Représentation	Prescriptions
		les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Plusieurs cheminements piétons sont identifiés sur le document graphique réglementaire La création de cheminements piétonniers peut-être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune. Les accès aux cheminements piétonniers et sentiers tels que repérés au document graphique réglementaire doivent être maintenus. Certaines liaisons piétonnes à créer, repérés au document graphique annexe font l'objet d'une servitude au titre du L151-41.

Article 10 – Périmètre d'Attente de Projet

Catégories	Représentation	Prescriptions
Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (L.151-4-5°)		Sur les secteurs concernés par un « périmètre d'attente de projet global d'aménagement » délimité au plan de zonage graphique au titre de l'article L.151-4-5° du Code de l'urbanisme : - Sont interdites, pour une durée de cinq ans à compter de la date d'établissement de la servitude et dans l'attente d'un projet d'aménagement global, toutes installations et constructions nouvelles. - Sont autorisés les travaux ayant pour objet : o L'adaptation, la réfection ou le changement de destination des constructions existantes ; o L'extension limitée des constructions existantes supérieures à 60 m², dans la limite de 15% de surface de plancher, sans pouvoir excéder 30m²

Titre 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES (U) ET A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Préambule

La zone UA correspond à un tissu urbain ancien, composé de formes urbaines caractéristiques à préserver (caractère historique, morphologique, hauteurs, implantation du bâti, …). Le caractère multifonctionnel des centres-bourgs et ses vocations (centralités, activités, commerces, services, lieux de vie) doivent être préservés et confortés.

Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UA1 - destinations et sous destinations

UA1.a Les nouvelles constructions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			Si compatible avec l'habitat (n'entraînent pour le voisinage aucune i nuisances sonores et aucune insalubrité) et que surfaces de stockage intégrées dans environnement
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			

	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			A condition de ne pas générer de nuisances et dans une limite de 500m² de surface de plancher.
	centre de congrès et d'exposition			

UA1.b Evolution des constructions existantes

Sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation et l'extension des activités non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles…) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- Les annexes des constructions existantes, à condition d'être situées en second rideau et dans la limite de 40m² de surface de plancher.

Article UA2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Sont autorisés sous conditions :

- Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement 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 personnels et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Article UA3 : mixité sociale et mixité fonctionnelle

1/Mixité sociale

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

- Toute opération d'habitat de 5 à 8 logements et/ou de 250m² à 449m² de surface de plancher créée doit affecter à minima 35% de sa surface de plancher à du logement locatif social ;
- Toute opération d'habitat de 9 logements et plus et/ou de 450m² de surface de plancher créée doit affecter à minima 45% de sa surface de plancher à du logement locatif social.

2/Mixité fonctionnelle

Sans objet

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article UA4 – volumétrie et implantation des constructions

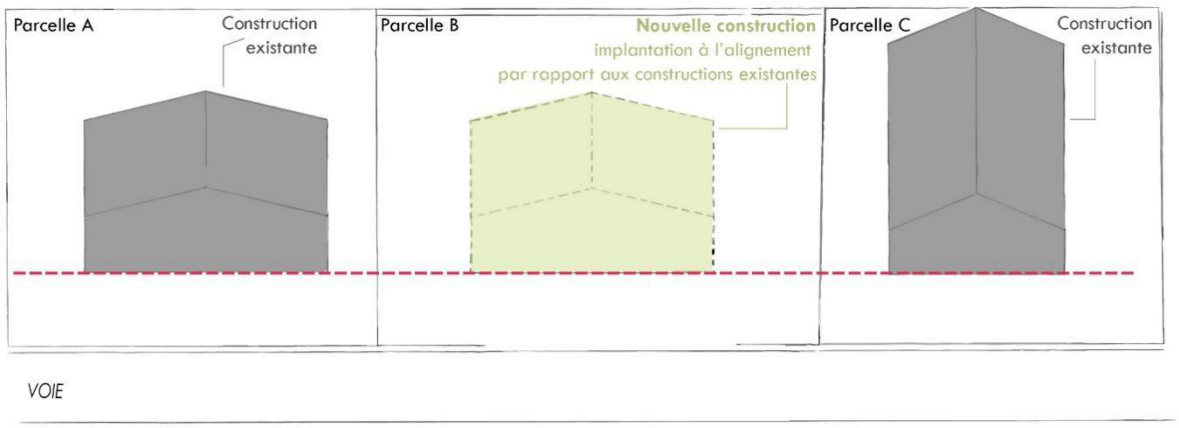
1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale

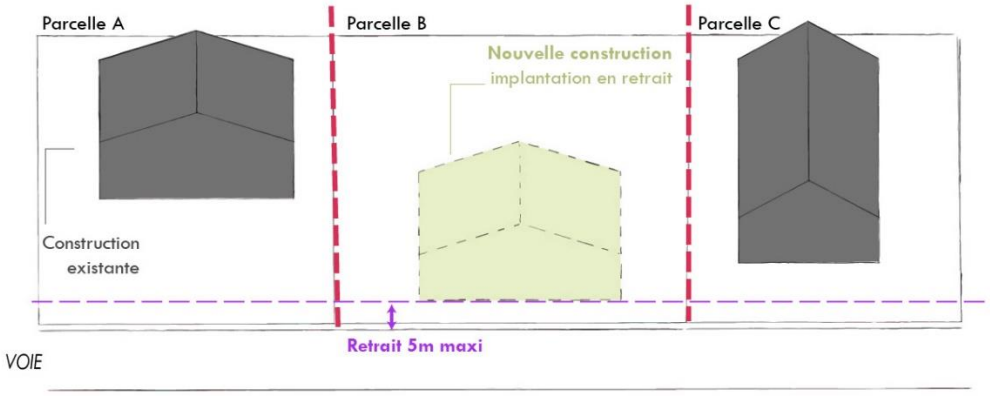
Les nouvelles constructions

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des constructions édifiées sur les terrains limitrophes ;



- soit dans un recul de 5m maximum. En cas de reculs supérieurs à 2m, ces derniers doivent être végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie (arbustes, plantations, jardinières, etc.).



Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, sont :

- Soit un recul de 25m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisée en niveau structurant (S)
- Soit un recul de 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées au niveau économique (E) ou local(L).

Le bassin des piscines (hors margelle) doit être implanté en respectant un recul minimum de 3m.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul de 1.5m. Les garages devront se situer dans un recul de 5m depuis la voie d'accès au terrain, afin de ne pas entrainer une attente de véhicules sur la voie.

Les débords de toit, les éléments de modénatures et les balcons peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 0,8m depuis l'alignement, s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue.

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

L'isolation par l'extérieur peut se faire dans les bandes de reculs à condition qu'il soit en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante et dans une limite d'épaisseur de 30 cm maximum. Le surplomb du domaine public pour les opérations d'isolation par l'extérieur est autorisé sous condition d'obtention de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Règle particulière

Une implantation différente peut être admise :

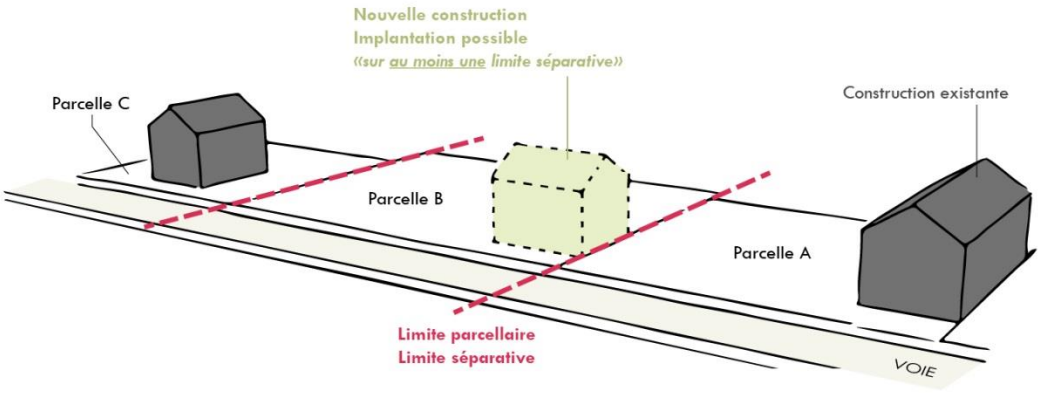
- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins ou pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

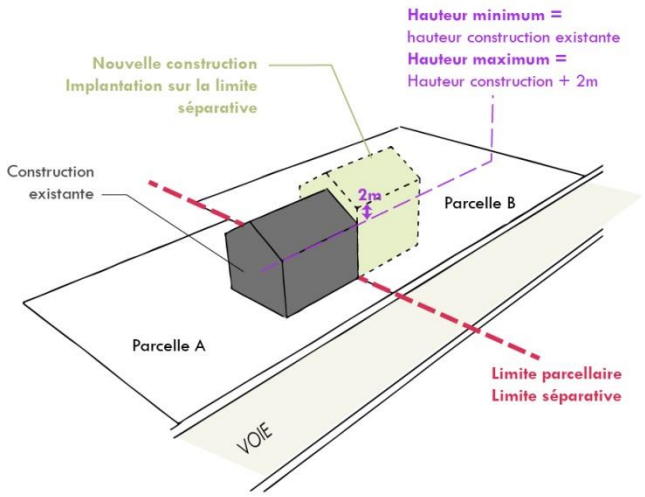
Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal de ces espaces figurent dans les articles UA5 (clôtures) et UA6 (qualité des espaces libres).

Les nouvelles constructions

- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative dans les conditions suivantes :
    1. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction peut être implantée sur au moins une limite séparative latérale ;

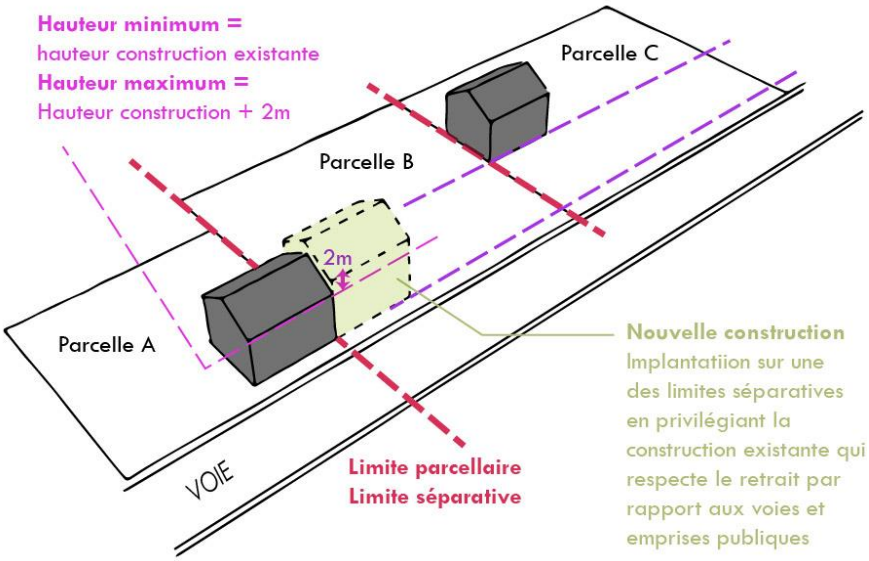


    2. Lorsque sur une unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet, il existe un bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction peut être implantée sur cette même limite séparative latérale. La hauteur de la nouvelle construction doit, à minima respecter la hauteur de la construction existante sur limite et au maximum une hauteur supérieure de 2m par rapport à celle-ci.

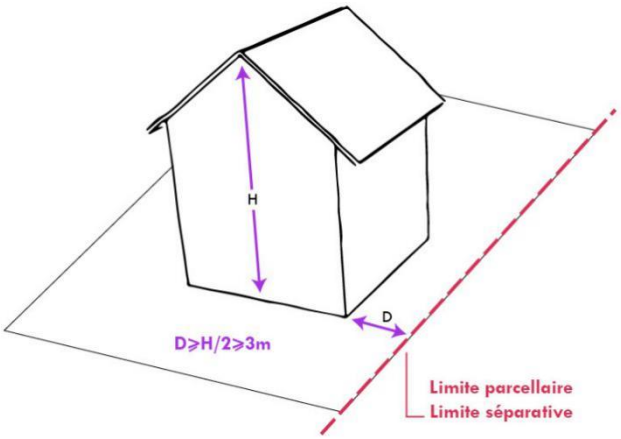


3. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives latérales, en privilégiant la limite sur laquelle la construction existante respecte les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques. La hauteur de la nouvelle construction doit, à minima respecter la hauteur de la construction existante sur limite et au maximum une hauteur supérieure de 2m par rapport à celle-ci.

   La construction peut être implantée sur les deux limites séparatives latérales.



Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.



- Une implantation différente peut être admise :

- Pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
- pour les annexes et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 3,5m dont aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne dépasse 12 mètres, l'implantation peut se faire en limite séparative ;
- Au regard de la qualité de l'ensoleillement naturel du bâtiment à construire et ou des bâtiments existants.

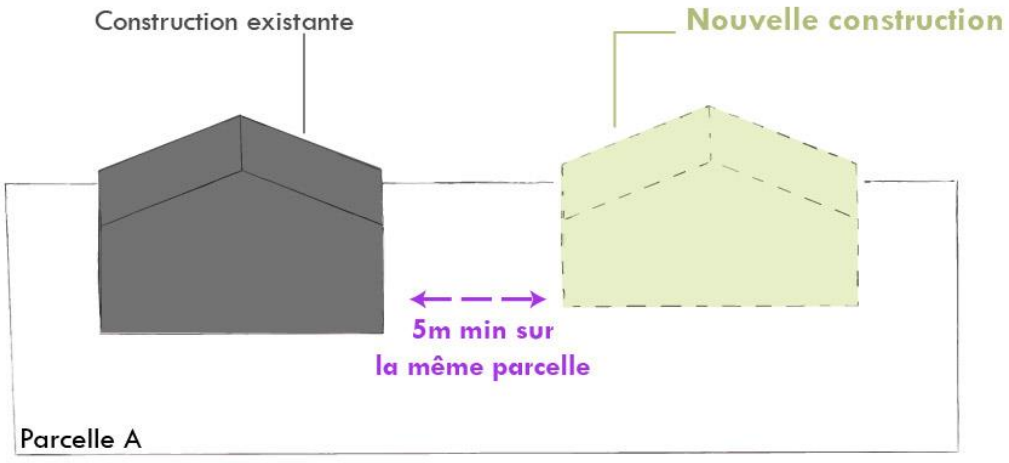
Le bassin des piscines (hors margelle) doit être implanté à 3m minimum des limites séparatives et les locaux à pompe à 1,5m minimum.

Les constructions existantes

L'aménagement et l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent respecter une distante de 5m minimum entre elles, en tout point de la construction.



4/ Emprise au sol

Non règlementé

5/ La hauteur

Les nouvelles constructions

La hauteur au faîtage est fixée à 6m minimum et 12m maximum.

La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère en cas de toitures plates, et à 3 mètres maximum pour celles situées dans une bande de 0 à 4 mètres des limites séparatives.

Les étages en attiques sont interdits.

En mitoyenneté, la différence de hauteur à l'égout du toit des constructions entre deux bâtiments contigus ne peut excéder 2 mètres.

Les constructions existantes

Les constructions après travaux de reconstruction ou d'amélioration des bâtiments existants doivent rester dans le gabarit initial de la construction avant travaux.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle des 4m de hauteur à l'égout du toit peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Les extensions par surélévation sont autorisées si les constructions avoisinantes ont une hauteur supérieure au bâti concerné et qu'elles permettent une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

Une hauteur différente peut être admises, pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs, pouvant déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec le paysage urbain alentour.

Article UA5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics.

1/ Découpage parcellaire

Le découpage des parcelles doit être préférentiellement de forme simple.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part de foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20% de la surface de la parcelle et ne doit pas faire plus de 40 mètres de long.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;
- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1.5 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%, à l'exception des garages pour lesquels sera accepté la valeur de 2m
- Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2m mais l'aménagement du terrain devra assurer une intégration de la construction dans le paysage optimale. Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

3/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale. Les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

<u>Volumes</u>

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 20 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.

Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

L'emplois 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 façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

Les coffrets de volets roulant en saillie sont interdits.

Les extensions et annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction existante.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les nouvelles constructions

Les ouvertures en façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

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

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et respecter la composition des façades.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

Les constructions existantes

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur système.

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.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment et des constructions alentours. Les teintes trop vives et les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

La teinte des façades doit être conforme au nuancier, annexé au présent règlement et consultable en mairie. Le noir et le blanc purs sont proscrits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit.

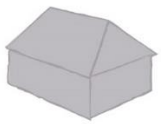
L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

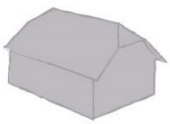
- ***Nombre de pans***

Les types de toiture autorisés des constructions principales et les annexes non accolées sont : à deux pans, à quatre pans et à croupes.



Toiture à 4 pans

Toiture à 2 pans



Toiture à coyaux

Les types interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes accolées à la construction peut être constituée d'un seul pan ou d'un toit terrasse.

- ***Pente***

La pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 80 %, excepté pour les toitures végétalisées pour lesquelles une pente entre 0 % et 70 % est admise.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes doit être de 25% minimum.

- ***Teinte***

Les toitures des constructions doivent respecter le style local. Les toitures à pans devront être couvertes de tuiles (canal, tuiles écailles ou mécaniques

vieillies) La couleur devra être dans les camaïeux de rouges à bruns et être de la même couleur que les bâtiments voisins. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines. Les toitures noires de type ardoises sont proscrites, de même que l'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Pour les constructions neuves, les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires photovoltaïques, fenêtres de toit…) doivent être affleurant au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Ces dispositions ne peuvent s'appliquer :

- Pour les vérandas et marquises ;
- En cas de réhabilitation ou d'extension limitée d'une construction existante : la nouvelle toiture peut être réalisée dans une teinte identique à l'ancienne et/ou à la construction principale.

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

- ***Autres règles***

Sauf en limite mitoyenne, les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1m et à 0,30m en pignon. Cette règle concerne uniquement les toitures à pans.

Les balcons doivent être couverts en tout point par un débord de toiture.

Les ouvertures en toiture (jacobines, chiens-assis, etc.) sont interdites, à l'exception des lucarnes.
Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Toiture terrasse :

Les toitures terrasses sont interdites excepté si elles sont végétalisées.

Lors de la mise en place d'une toiture végétalisé, l'épaisseur de terre végétale (substrat) doit être au minimum de 30 cm.

Éléments techniques

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront de préférence positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

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.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

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, les installations en saillie sont interdites.

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** 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 …) 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.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

4/ Clôtures

Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain.

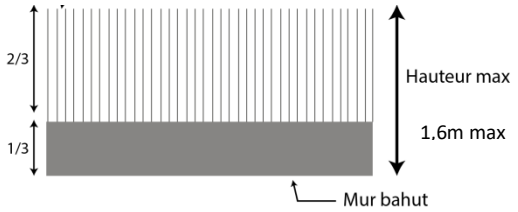
L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les clôtures : Leur hauteur maximale doit être de 1,6 mètre. La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Elles doivent être composées :

- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie de couleur sombre) ou une haie non opaque composée d'essences végétales locales assurant une transparence visuelle. Le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3. Le mur bahut doit être d'une hauteur maximale de 0,6m ;



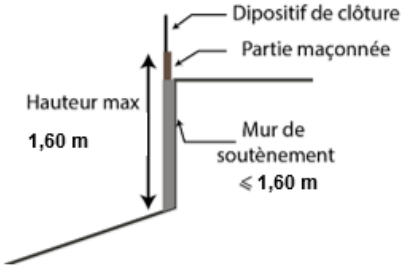
- Soit d'une haie non opaque, composée d'essences végétales locales ;

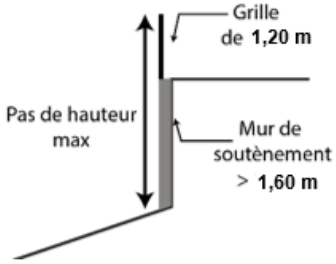
Les murs pleins sont autorisés uniquement s'ils respectent les caractéristiques architecturales des centres historiques ;
Les clôtures opaques ou claires-voies avec système d'occultation sont interdites.

L'exception à cette règle pourra être admise dans le cas du prolongement d'un mur voisin ayant d'autres caractéristiques et si la clôture s'intègre qualitativement dans les paysages et le tissu environnant.
Les murs anti-bruit sont interdits en clôture.

Des murs de soutènement pourront être créées si nécessaires au regard de la configuration du terrain avant travaux, et doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m à partir du terrain naturel.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,6m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,2m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.





Ces éléments peuvent être associés à des haies vives d'essences locales de préférence (voir palette végétale dans les dispositions générales). De même, les clôtures uniquement végétales sont autorisées.

En revanche, les clôtures de haies monospécifiques sont interdites.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Les portails devront notamment être implantés avec un recul de 5m par rapport aux emprises de voirie afin d'empêcher toute attente sur la voie.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

5/ Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'Article 6 des Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Article UA6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de biotope (CBS) et de pleine terre

Le coefficient de biotope est fixé à 50% minimum de la superficie de l'unité foncière. Le coefficient de biotope peut s'exprimer via de la pleine terre.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf. palette végétale dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

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

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de 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.

3/ Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées dans l'article 7 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

4/ Risques majeurs

Les enveloppes concernées par des risques naturels ou technologiques identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'article 8 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

5/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions doivent respecter la règlementation 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.

Article UA7 : OBLIGATIONS en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être préférentiellement satisfaits sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité technique ou de stationnements mutualisés, les besoins en stationnement peuvent être réalisés dans un périmètre de 100 mètres autour du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement semi-perméable ou perméable pour l'infiltration des eaux pluviales sauf en cas de contraintes techniques avérées.

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul du stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier, suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être au maximum de 5% sur les 5 premiers mètres.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 15 logements doivent :

- prévoir des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- prévoir des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans les secteurs dont la pente excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 15 places de stationnement :

- 10% d'entre elles, au minimum, doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique ;
- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons. Au minimum, la moitié des places créées devront être soit en sous-sol, soit intégrées au volume de la construction.

Au sein d'une opération mixte (habitation et activités) et en cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 20%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Au minimum :

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	2 places par logement	1 place de stationnement par tranche de 5 logements créés, en limite d'opération et facilement

			accessibles depuis la voie.
	Hébergement	En fonction des besoins	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	En fonction des besoins	En fonction des besoins
	Services avec accueil de clients	En fonction des besoins	
	Restauration	En fonction des besoins	
	Hébergements hôtelier et touristiques	1 place par unité d'hébergement	
	Cinéma	En fonction des besoins	
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôt	En fonction des besoins	
	Bureaux	1 place par tranche de 30m² de surface de plancher totale.	
	Industrie	En fonction des besoins	
	Centre de congrès et d'exposition	En fonction des besoins	
Equipements et services publics		En fonction des besoins	

Les stationnements motos doivent représenter 10% des places voitures.

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- Extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer la destination ou de créer des logements supplémentaires ;
- Lorsque la création de places de stationnement n'est techniquement pas réalisable, ni dans l'assiette du projet, ni dans un rayon de 100 mètres autour de l'assiette du projet.

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

A l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un ou plusieurs locaux spécifiques, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 4,5 m².

Ce local ou emplacement doit être :

- Bien identifiable et signalé ;
- Sécurisé ;
- De préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés) ;
- Accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment…) ;
- Eclairé, équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple) et donnant sur l'extérieur ;

Si l'emplacement est dissocié de la construction principale, il ne doit pas se trouver à plus de 20 m de l'entrée du bâtiment.

A l'exception des logements individuels, les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'usager.

Les toitures des espaces de stationnement couverts devront être équipés de dispositifs d'exploitation d'énergie photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres. De plus, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

2/ Voirie

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Dans le cadre d'une opération en lotissement, la voirie devra être de 6m en incluant les trottoirs.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Article UA9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur.

2/ Assainissement

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 PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU 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 PLU. Les eaux usées traitées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle sous réserve d'une étude pédologique permettant de prouver la capacité d'infiltration du sol. A défaut de possibilité d'infiltration, un rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel pourra être envisagé sous réserve de prouver l'acceptabilité par ce dernier. Si le sol ne permet pas l'infiltration et que le milieu hydraulique superficiel ne peut accepter de nouveaux effluents traités, tout rejet entraînant une augmentation du nombre d'équivalent habitant sera interdit (nouvelle construction, réhabilitation ou extension avec accroissement du nombre d'habitant…).

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A est possible.

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.

3/ Eaux pluviales

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif de gestion des eaux pluviales n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou Ap est possible.

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, la mise en place d'une cuve de rétention d'eau pluviale de 6 m cube avec une restitution à débit régulé dans

le réseau public d'assainissement est requise. Ainsi, toute construction neuve sera raccordée au réseau public d'assainissement (réseau EP ou unitaire), si existant, ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'assainissement.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent être intégrés au traitement de l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits. Si elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné en conséquence.

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé devra être neutralisé pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

4/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Cette obligation est assortie d'exceptions justifiées par des impératifs techniques. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

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.

6/ Ordures ménagères

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Préambule

La zone UC correspond à un tissu urbain à vocation dominante habitat. De fait de leur proximité avec les deux centralités de la communes, ces secteurs sont définis comme secteurs à stratégiques. Ils ont vocation à renforcer les secteurs de centralités, par la mixité fonctionnelle et la densification.

Une partie de la zone UC est couverte par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UC1 - destinations et sous destinations

UC1.a Les nouvelles constructions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			Si compatible avec l'habitat et que surfaces de stockage intégrées dans environnement
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			A condition de ne pas générer de nuisances et dans une limite de 500m² de surface de plancher.
	centre de congrès et d'exposition			

UC1.b Evolution des constructions existantes

Sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation et l'extension des activités non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles…) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- Les annexes des constructions existantes, à condition d'être situées en second rideau et dans la limite de 40m² de surface de plancher.

Article UC2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;

- L'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Sont autorisés sous conditions :

- Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement 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 personnels et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Article UC3 : mixité sociale et mixité fonctionnelle

*1/ **Mixité sociale***

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

- Toute opération d'habitat de 5 à 8 logements et/ou de 250m² à 449m² de surface de plancher créée doit affecter à minima 35% de sa surface de plancher à du logement locatif social ;
- Toute opération d'habitat de 9 logements et plus et/ou de 450m² de surface de plancher créée doit affecter à minima 45% de sa surface de plancher à du logement locatif social.

Ces prescriptions sont cumulatives.

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article UC4 – volumétrie et implantation des constructions

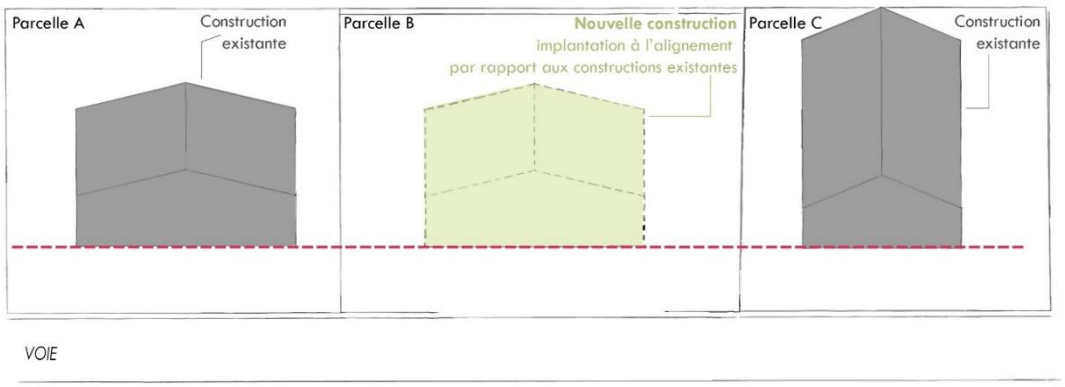
1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale

Les nouvelles constructions

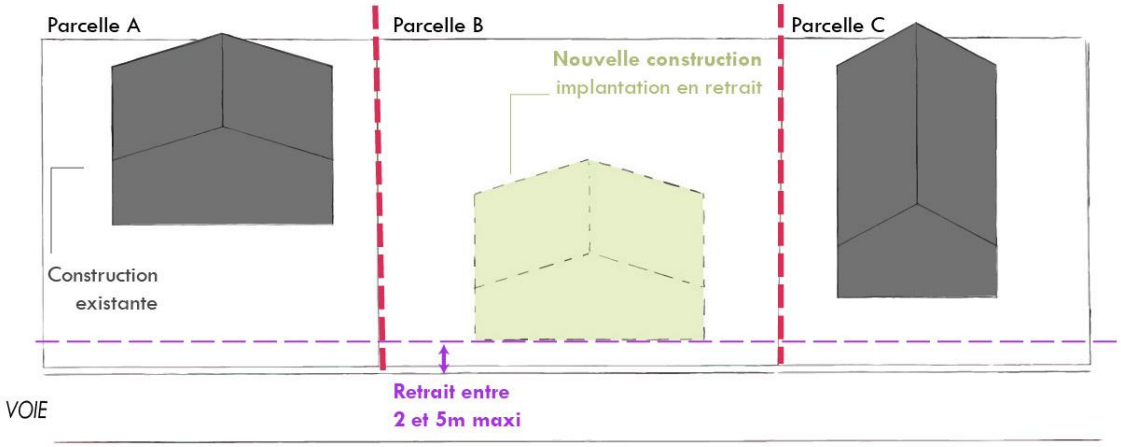
Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des constructions édifiées sur les terrains limitrophes ;



- soit dans un recul de 2 à 5m maximum.

En cas de reculs supérieurs à 2m, ces derniers doivent être végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie (arbustes, plantations, jardinières, etc.).



- Soit dans un recul de 25m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisée en niveau structurant (S)
- Soit dans un recul de 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées au niveau économique (E) ou local(L).

Le bassin des piscines (hors margelle) doit être implanté en respectant un recul minimum de 3m.

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

Les débords de toit, les éléments de modénatures et les balcons peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 0,8m depuis l'alignement, s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue.

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

L'isolation par l'extérieur peut se faire dans les bandes de reculs à condition qu'il soit en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante, et dans une limite d'épaisseur de 30 cm maximum. Le surplomb du domaine public pour les opérations d'isolation par l'extérieur est autorisé sous condition d'obtention de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Règle particulière

Une implantation différente peut être admise :

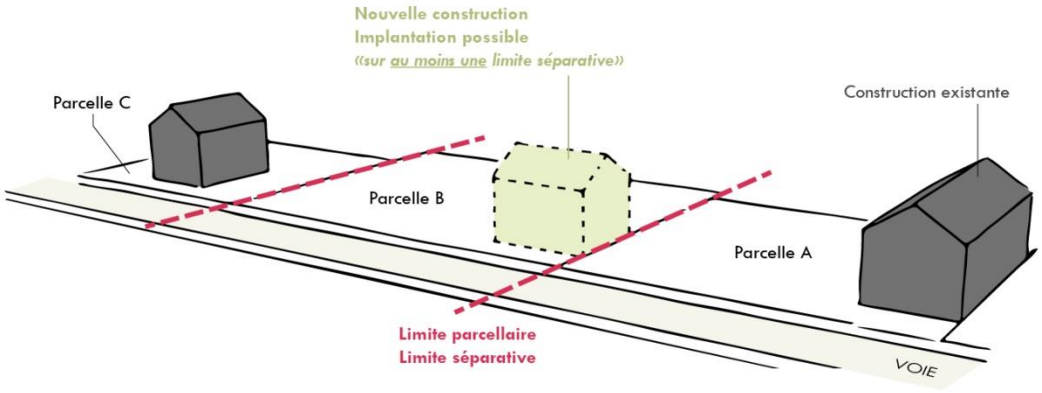
- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins ou pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

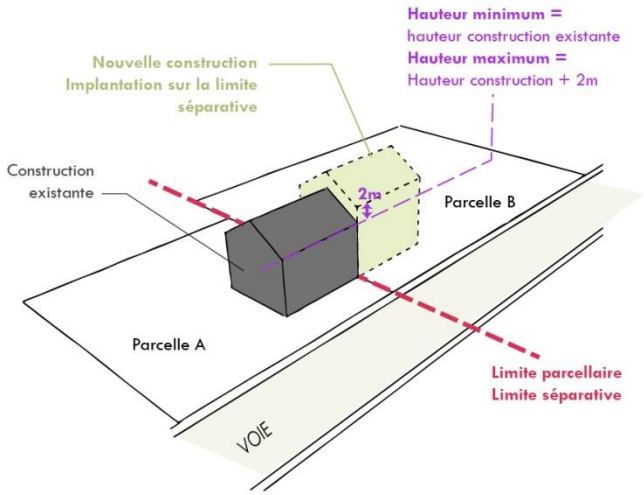
Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal de ces espaces figurent dans les articles UC5 (clôtures) et UC6 (qualité des espaces libres).

Les nouvelles constructions

- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative dans les conditions suivantes :
  - Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction peut être implantée sur au moins une limite séparative latérale ;



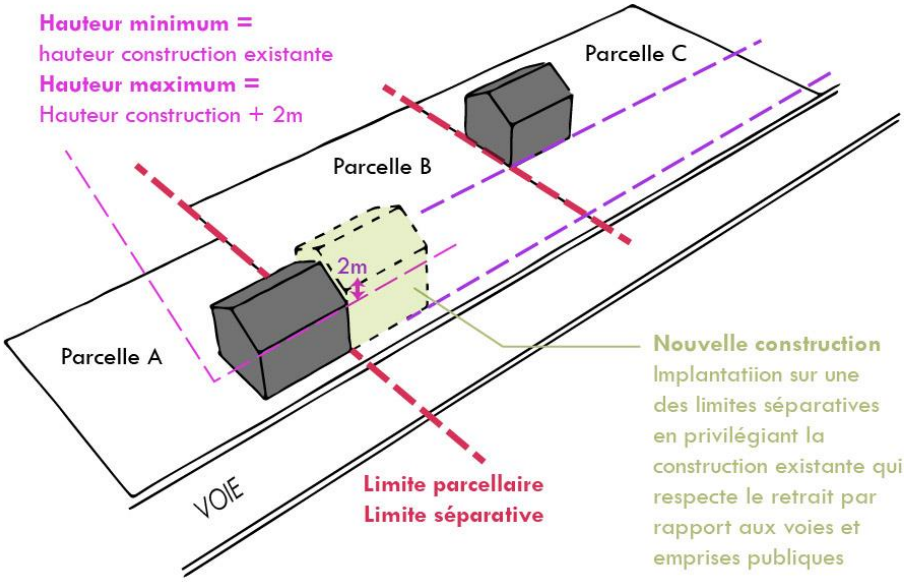
  - Lorsque sur une unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet, il existe un bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction peut être implantée sur cette même limite séparative latérale. La hauteur de la nouvelle construction doit, à minima respecter la hauteur de la construction existante sur limite et au maximum une hauteur supérieure de 2m par rapport à celle-ci.



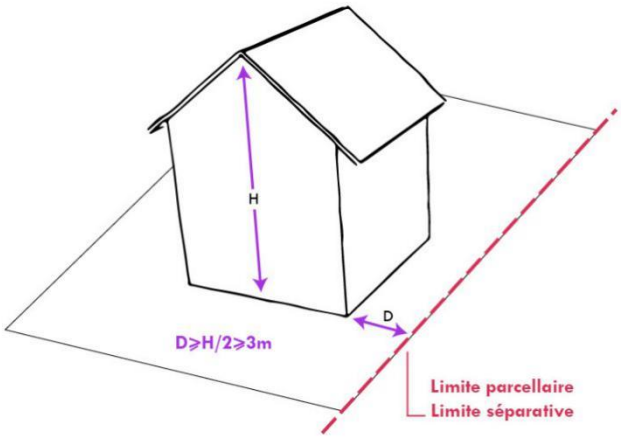
  - Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives latérales, en privilégiant la limite sur laquelle la construction existante respecte les règles de recul par rapport aux voies et emprises

publiques. La hauteur de la nouvelle construction doit, à minima respecter la hauteur de la construction existante sur limite et au maximum une hauteur supérieure de 2m par rapport à celle-ci.

La construction peut être implantée sur les deux limites séparatives latérales.



- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.



- Une implantation différente peut être admise :
  - Pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
  - pour les annexes et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 3,5m dont aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de

longueur la plus longue ne dépasse 12 mètres, l'implantation peut se faire en limite séparative ;
- Au regard de la qualité de l'ensoleillement naturel du bâtiment à construire et ou des bâtiments existants.

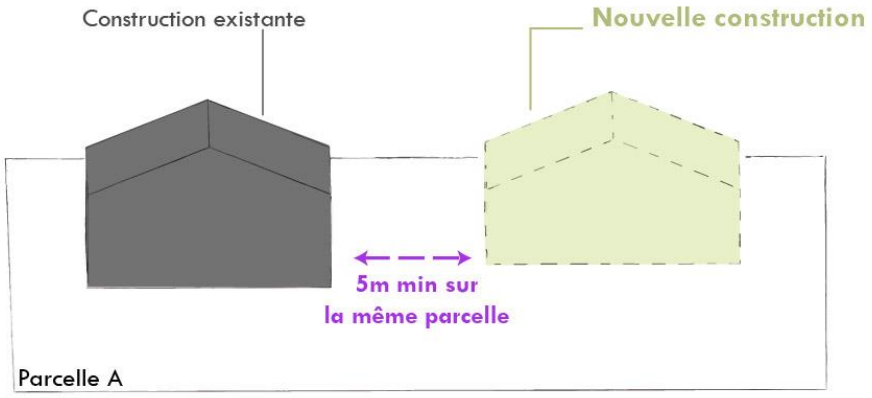
Le bassin des piscines (hors margelle) doit être implanté à 3m minimum des limites séparatives et les locaux à pompe à 1,5m minimum.

Les constructions existantes

L'aménagement et l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent respecter une distante de 5m minimum entre elles, en tout point de la construction.



4/ Emprise au sol

L'emprise au sol doit être de minimum 20% et maximum 35%.

5/ La hauteur

Les nouvelles constructions

La hauteur au faîtage est fixée à 8m minimum et 10m maximum.

En cas de toiture terrasse la hauteur maximum est de 8m à l'acrotère.

La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère en cas de toitures plates, et à 3 mètres maximum pour celles situées dans une bande de 0 à 4 mètres des limites séparatives.

En mitoyenneté, la différence de hauteur à l'égout du toit des constructions entre deux bâtiments contigus ne peut excéder 2 mètres.

Les constructions existantes

Les constructions après travaux de reconstruction ou d'amélioration des bâtiments existants doivent rester dans le gabarit initial de la construction avant travaux.

Les extensions par surélévation sont autorisées si elles respectent la hauteur maximale autorisée de la zone, et si les constructions avoisinantes ont une hauteur supérieure au bâti concerné et qu'elles permettent une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

Une hauteur différente peut être admises, pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs, pouvant déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec le paysage urbain alentour.

Article UC5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics.

1/ Découpage parcellaire

Le découpage des parcelles doit être préférentiellement de forme simple.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part de foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20% de la surface de la parcelle et ne doit pas faire plus de 40 mètres de long.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;
- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1.5 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%, à l'exception des garages pour lesquels sera accepté la valeur de 2m
- Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2m mais l'aménagement du terrain devra assurer une intégration de la construction dans le paysage optimale. Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

3/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale. Les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

<u>Volumes</u>

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 20 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.

Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

L'emplois 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 façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

Les coffrets de volets roulant en saillie sont interdits.

Les extensions et annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction existante.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les nouvelles constructions

Les ouvertures en façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

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

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et respecter la composition des façades.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

Les constructions existantes

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur système.

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.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment et des constructions alentours. Les teintes trop vives et les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

La teinte des façades doit être conforme au nuancier, annexé au présent règlement et consultable en mairie. Le noir et le blanc purs sont proscrits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

- ***Nombre de pans***

Les types de toiture autorisés des constructions principales et les annexes non accolées sont : à deux pans, à quatre pans et à croupes.

Toiture à 4 pans | Toiture à 2 pans | Toiture à coyaux

Les types interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes accolées à la construction peut être constituée d'un seul pan ou d'un toit terrasse.

- ***Pente***

La pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 80 %, excepté pour les toitures végétalisées pour lesquelles une pente entre 0 % et 70 % est admise.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes doit être de 25% minimum.

L'orientation du faîtage principal doit être cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

- ***Teinte***

Les toitures des constructions doivent respecter le style local. Les toitures à pans devront être couvertes de tuiles. La couleur devra être dans les camaïeux de rouges à bruns et être de la même couleur que les bâtiments voisins. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines. Les toitures noires de type

ardoises sont proscrites, de même que l'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Pour les constructions neuves, les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires photovoltaïques, fenêtres de toit…) doivent être affleurant au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Ces dispositions ne peuvent s'appliquer :

- Pour les vérandas et marquises ;
- En cas de réhabilitation ou d'extension limitée d'une construction existante : la nouvelle toiture peut être réalisée dans une teinte identique à l'ancienne et/ou à la construction principale.

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

- ***Autres règles***

Sauf en limite mitoyenne, les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,8m. Cette règle concerne uniquement les toitures à pans.

Les balcons doivent être couverts en tout point par un débord de toiture.

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis, etc.) sont interdites.
Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Toiture terrasse :

Les toitures terrasses sont autorisées, mais ne devront être accessibles excepté pour entretien et réparations uniquement. La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses est obligatoire.

Lors de la mise en place d'une toiture végétalisé, l'épaisseur de terre végétale (substrat) doit être au minimum de 30 cm.

Les toitures terrasses des annexes seront également végétalisées.

Eléments techniques

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront de préférence positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

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.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

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, les installations en saillie sont interdites.

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** 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 …) 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.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

4/ Clôtures

Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain.

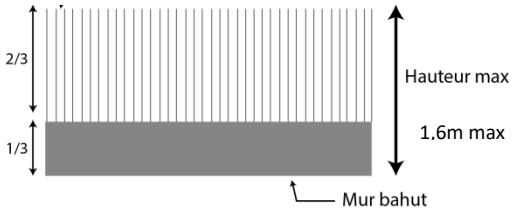
L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les clôtures : Leur hauteur maximale doit être de 1,6 mètre. La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Elles doivent être composées :

- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie de couleur sombre) ou une haie non opaque composée d'essences végétales locales assurant une transparence visuelle. Le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3. Le mur bahut doit être d'une hauteur maximale de 0,6m ;



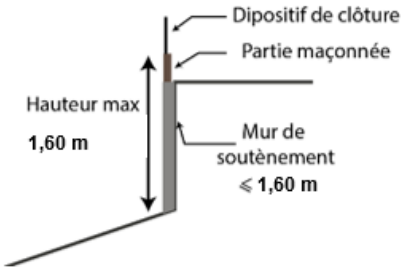
- Soit d'une haie non opaque, composée d'essences végétales locales ;

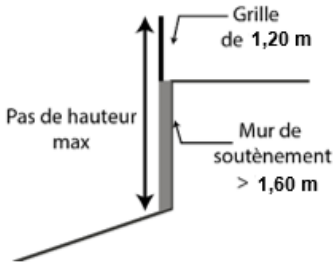
Les murs pleins sont autorisés uniquement s'ils respectent les caractéristiques architecturales des centres historiques ;
Les clôtures opaques ou claires-voies avec système d'occultation sont interdites.

L'exception à cette règle pourra être admise dans le cas du prolongement d'un mur voisin ayant d'autres caractéristiques et si la clôture s'intègre qualitativement dans les paysages et le tissu environnant.
Les murs anti-bruit sont interdits en clôture.

Des murs de soutènement pourront être créées si nécessaires au regard de la configuration du terrain avant travaux, et doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m à partir du terrain naturel.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,6m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,2m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.





Ces éléments peuvent être associés à des haies vives d'essences locales de préférence (voir palette végétale dans les dispositions générales). De même, les clôtures uniquement végétales sont autorisées.

En revanche, les clôtures de haies monospécifiques sont interdites.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Les portails devront notamment être implantés avec un recul de 5m par rapport aux emprises de voirie afin d'empêcher toute attente sur la voie.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

5/ Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'Article 6 des Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Article UC6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de biotope (CBS) et de pleine terre

Les projets devront réaliser des éco-aménagements par l'application d'un coefficient de pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet (CES)	Part des espaces non bâtis devant être en pleine terre
Entre 20 % et 29 % de l'unité foncière	Au moins 50 % de l'unité foncière
Entre 30 % et 35 % de l'unité foncière	Au moins 40 % de l'unité foncière

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf. palette végétale dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

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

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de 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.

3/ Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées dans l'article 7 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

4/ Risques majeurs

Les enveloppes concernées par des risques naturels ou technologiques identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'article 8 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

5/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions doivent respecter la règlementation 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.

Article UC7 : Obligations en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être préférentiellement satisfaits sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité technique ou de stationnements mutualisés, les besoins en stationnement peuvent être réalisés dans un périmètre de 100 mètres autour du projet.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 20 Places de stationnements, au minimum 50% de ces places devront être intégrées à la construction (sous-sol)

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement semi-perméable ou perméable pour l'infiltration des eaux pluviales sauf en cas de contraintes techniques avérées.

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul du stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier, suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être au maximum de 5% sur les 5 premiers mètres.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 25 logements doivent :

- prévoir des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- prévoir des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans les secteurs dont la pente excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- 10% d'entre elles, au minimum, doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique ;
- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;
- 50 % minimum des places résidentielles (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction
-

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Au sein d'une opération mixte (habitation et activités) et en cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 20%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Au minimum :

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	Minimum 2 places de stationnement par logement	1 place de stationnement par tranche de 5 logements créés, en limite d'opération et facilement accessibles depuis la voie.
	Hébergement	En fonction des besoins	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	En fonction des besoins	En fonction des besoins
	Services avec accueil de clients	1 place pour 25m² de surface de plancher	
	Restauration	1 place pour 10m² de surface de plancher dédiée à l'espace clientèle	
	Hébergements hôtelier et touristiques	1 place par unité d'hébergement	
	Cinéma	En fonction des besoins	
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôt	En fonction des besoins	
	Bureaux	1 place par tranche de 30m² de surface de plancher totale.	
	Industrie	En fonction des besoins	

	Centre de congrès et d'exposition	En fonction des besoins
Equipements et services publics		En fonction des besoins

Les stationnements motos doivent représenter 10% des places voitures.

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- Extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer la destination ou de créer des logements supplémentaires ;
- Lorsque la création de places de stationnement n'est techniquement pas réalisable, ni dans l'assiette du projet, ni dans un rayon de 100 mètres autour de l'assiette du projet.

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

A l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un ou plusieurs locaux spécifiques, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 4,5 m².

Ce local ou emplacement doit être :

- Bien identifiable et signalé ;
- Sécurisé ;
- De préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés) ;
- Accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment…) ;
- Eclairé, équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple) et donnant sur l'extérieur ;

Si l'emplacement est dissocié de la construction principale, il ne doit pas se trouver à plus de 20 m de l'entrée du bâtiment.

A l'exception des logements individuels, les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'usager.

Les toitures des espaces de stationnement couverts devront être équipés de dispositifs d'exploitation d'énergie photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UC8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Pour les voies de dessertes internes aux lotissements, celles-ci devront être à double sens et avoir une largeur minimum de 6m trottoirs compris. Dans le cas de voies sans issues, une aire de retournement est obligatoire. De plus, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

2/ Voirie

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Article UC9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur.

2/ Assainissement

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 PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU 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 PLU. Les eaux usées traitées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle sous réserve d'une étude pédologique permettant de prouver la capacité d'infiltration du sol. A défaut de possibilité d'infiltration, un rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel pourra être envisagé sous réserve de prouver l'acceptabilité par ce dernier. Si le sol ne permet pas l'infiltration et que le milieu hydraulique superficiel ne peut accepter de nouveaux effluents traités, tout rejet entraînant une augmentation du nombre d'équivalent habitant sera interdit (nouvelle construction, réhabilitation ou extension avec accroissement du nombre d'habitant…).

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A est possible.

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.

3/ Eaux pluviales

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif de gestion des eaux pluviales n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou Ap est possible.

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, la mise en place d'une cuve de rétention d'eau pluviale de 6 m cube avec une restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement est requise. Ainsi, toute construction neuve sera raccordée au réseau public d'assainissement (réseau EP ou unitaire), si existant, ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'assainissement.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent être intégrés au traitement de l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits. Si elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné en conséquence.

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé devra être neutralisé pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

4/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Cette obligation est assortie d'exceptions justifiées par des impératifs

techniques. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

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.

6/ Ordures ménagères

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Préambule

La zone UH correspond à un tissu urbain ancien, composé de formes urbaines caractéristiques et d'une identité à préserver (caractère historique, morphologique, hauteurs, implantation du bâti…). L'objectif est de conforter ce tissu au caractère ancien, tout en maintenant le caractère résidentiel des secteurs concernés.

Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UH1 - destinations et sous destinations

UH1.a Les nouvelles constructions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

UH1.b Evolution des constructions existantes

Sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation et l'extension des activités existantes, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles…) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- Les annexes des constructions existantes, à condition d'être situées en second rideau et dans la limite de 40m² de surface de plancher.
- L'extension limitée des activités existantes compatibles avec l'habitat, sous conditions qu'elles ne génèrent pas de nuisances.

Article UH2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Sont autorisés sous conditions :

- Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement 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 personnels et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Article UH3 : mixité sociale et mixité fonctionnelle

1/ Mixité sociale

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

- Toute opération d'habitat de 5 à 8 logements et/ou de 250m² à 449m² de surface de plancher créée doit affecter à minima 35% de sa surface de plancher à du logement locatif social ;
- Toute opération d'habitat de 9 logements et plus et/ou de 450m² de surface de plancher créée doit affecter à minima 45% de sa surface de plancher à du logement locatif social.

Ces prescriptions sont cumulatives.

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article UH4 – volumétrie et implantation des constructions

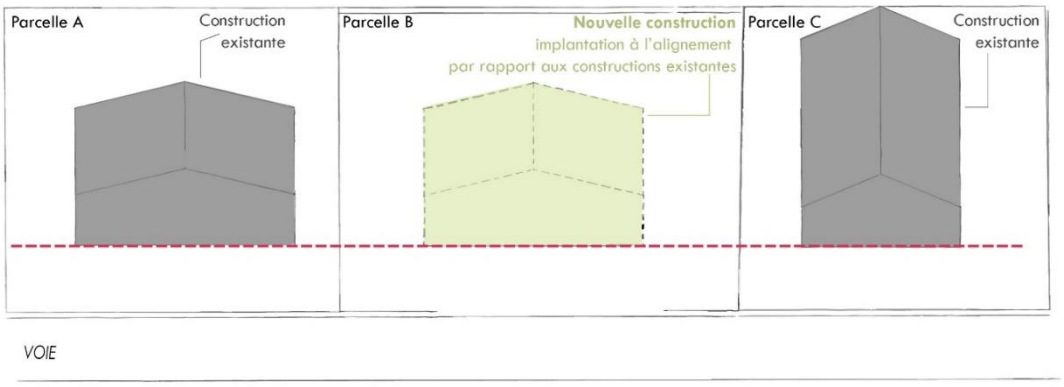
1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale

Les nouvelles constructions

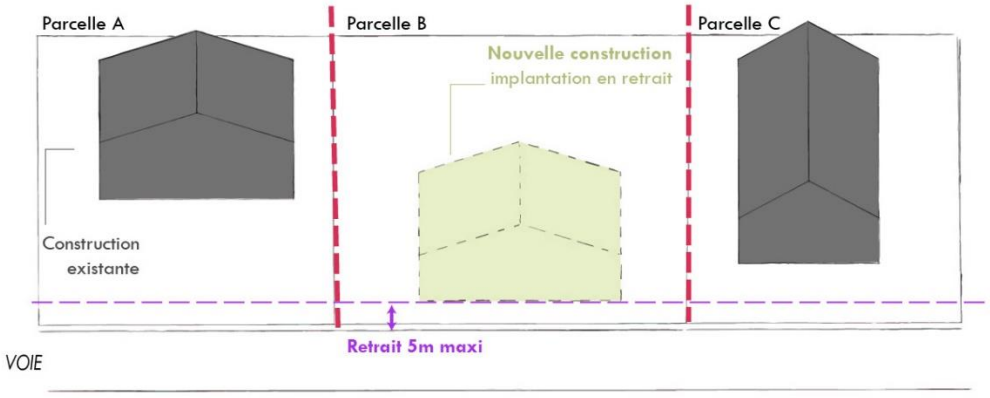
Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des constructions édifiées sur les terrains limitrophes.



- soit dans un recul de 5m maximum.

En cas de reculs supérieurs à 2m, ces derniers doivent être végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie (arbustes, plantations, jardinières, etc.).



Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, sont :

- Soit un recul de 25m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisée en niveau structurant (S)
- Soit un recul de 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées au niveau économique (E) ou local(L).

Le bassin des piscines (hors margelle) doit être implanté en respectant un recul minimum de 3m.

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

Les débords de toit, les éléments de modénatures et les balcons peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 0,8m depuis l'alignement, s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue.

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

L'isolation par l'extérieur peut se faire dans les bandes de reculs à condition qu'il soit en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante, et dans une limite d'épaisseur de 30 cm maximum. Le surplomb du domaine public pour les opérations d'isolation par l'extérieur est autorisé sous condition d'obtention de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Règle particulière

Une implantation différente peut être admise :

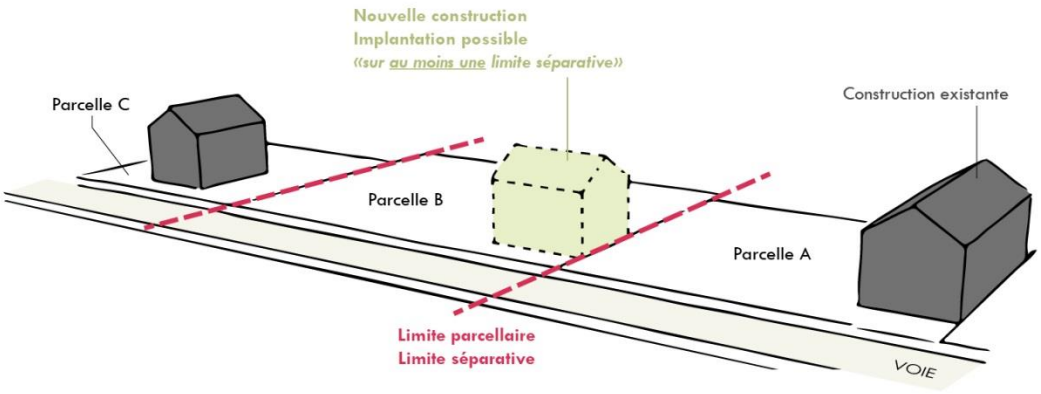
- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins ou pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

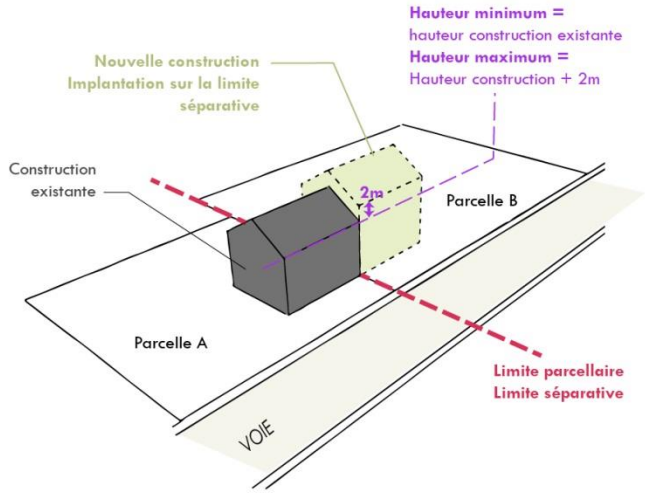
Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal de ces espaces figurent dans les articles UH5 (clôtures) et UH6 (qualité des espaces libres).

Les nouvelles constructions

- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative dans les conditions suivantes :
    1. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction peut être implantée sur au moins une limite séparative latérale ;

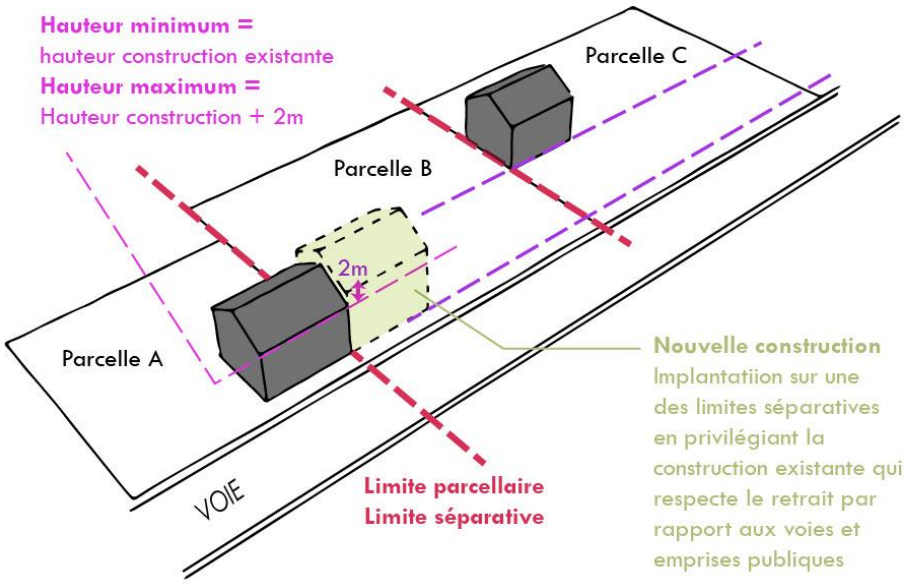


2. Lorsque sur une unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet, il existe un bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction peut être implantée sur cette même limite séparative latérale. La hauteur de la nouvelle construction doit, à minima respecter la hauteur de la construction existante sur limite et au maximum une hauteur supérieure de 2m par rapport à celle-ci.

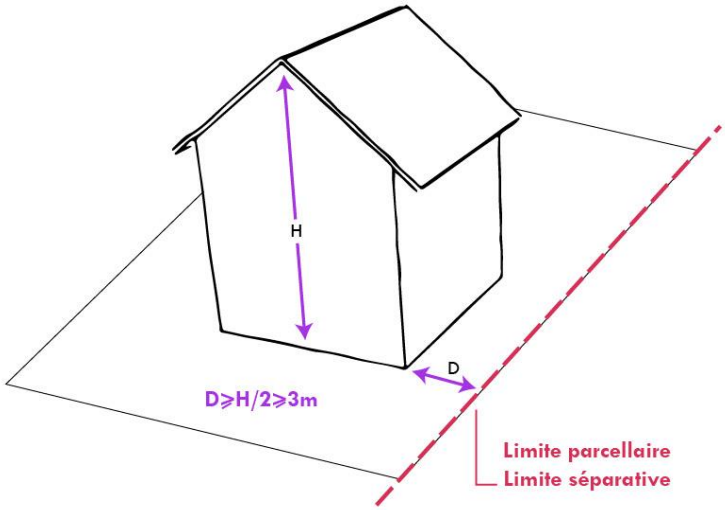


3. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives latérales, en privilégiant la limite sur laquelle la construction existante respecte les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques. La hauteur de la nouvelle construction doit, à minima respecter la hauteur de la construction existante sur limite et au maximum une hauteur supérieure de 2m par rapport à celle-ci.

   La construction peut être implantée sur les deux limites séparatives latérales.



Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.



- Une implantation différente peut être admise :
  - Pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
  - pour les annexes et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 3,5m dont aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne dépasse 12 mètres, l'implantation peut se faire en limite séparative ;
  - Au regard de la qualité de l'ensoleillement naturel du bâtiment à construire et ou des bâtiments existants.

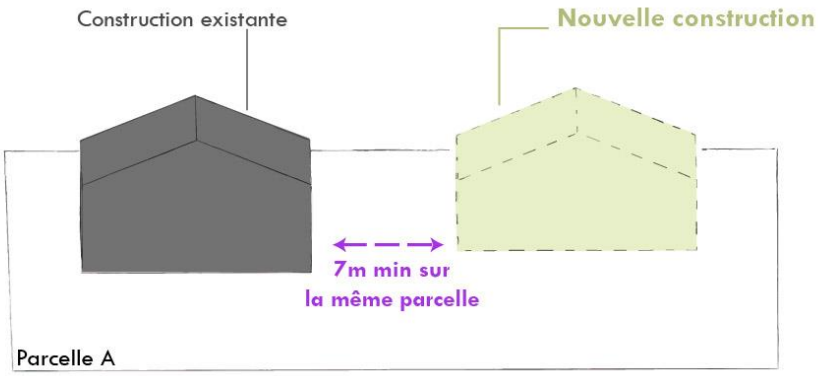
Le bassin des piscines (hors margelle) doit être implanté à 3m minimum des limites séparatives et les locaux à pompe à 1,5m minimum.

Les constructions existantes

L'aménagement et l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent respecter une distante de 7m minimum entre elles, en tout point de la construction.



4/ Emprise au sol

L'emprise au sol doit être au maximum de 60%.

5/ La hauteur

Les nouvelles constructions

La hauteur maximale est représentée par la hauteur maximale des bâtiments existants avoisinants dans la zone UH, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale de la zone, à savoir 12 mètres

En cas de toiture terrasse la hauteur maximum est de 10m à l'acrotère.

Les étages en attiques sont interdits.

La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres maximum à l'égout de toit, et à 3 mètres maximum pour celles situées dans une bande de 0 à 4 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

En mitoyenneté, la différence de hauteur à l'égout du toit des constructions entre deux bâtiments contigus ne peut excéder 2 mètres.

Les constructions existantes

Les constructions après travaux de reconstruction ou d'amélioration des bâtiments existants doivent rester dans le gabarit initial de la construction avant travaux.

Les extensions par surélévation sont interdites.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle fixée à 4 mètres maximum à l'égout du toit peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Une hauteur différente peut être admise, pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs, pouvant déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec le paysage urbain alentour.

Article UH5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics.

En cas de réhabilitations ou d'extensions :

- Les matériaux utilisés pour les réhabilitations doivent impérativement avoir l'aspect de matériaux traditionnels ;
- Les travaux doivent rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, bâti agricole traditionnel, …) ;

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

1/ Découpage parcellaire

Le découpage des parcelles doit être préférentiellement de forme simple.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part de foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20% de la surface de la parcelle et ne doit pas faire plus de 40 mètres de long.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;
- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1.5 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%, à l'exception des garages pour lesquels sera accepté la valeur de 2m
- Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2m mais l'aménagement du terrain devra assurer une intégration de la construction dans le paysage optimale. Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

3/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale. Les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 20 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.

Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

L'emplois 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 façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

Les coffrets de volets roulant en saillie sont interdits.

Les extensions et annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction existante.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les nouvelles constructions

Les ouvertures en façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

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

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et respecter la composition des façades.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

Les constructions existantes

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur système.

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.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment et des constructions alentours. Les teintes trop vives et les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

La teinte des façades doit être conforme au nuancier, annexé au présent règlement et consultable en mairie. Le noir et le blanc purs sont proscrits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit.

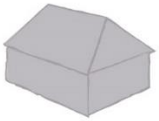
L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

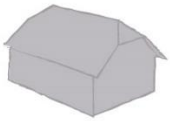
- ***Nombre de pans***

Les types de toiture autorisés des constructions principales et les annexes non accolées sont : à deux pans, à quatre pans et à croupes.



Toiture à 4 pans

Toiture à 2 pans



Toiture à coyaux

Les types interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes accolées à la construction peut être constituée d'un seul pan ou d'un toit terrasse.

- ***Pente***

La pente des toitures doit être comprise entre 35% et 80%, en dehors des extensions et des toitures à coyaux.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes doit être de 25% minimum.

L'orientation du faîtage principal doit être cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

- ***Teinte***

Les toitures des constructions doivent respecter le style local. Les toitures à pans devront être couvertes de tuiles. La couleur devra être dans les camaïeux de rouges à bruns et être de la même couleur que les bâtiments voisins. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines. Les toitures noires de type ardoises sont proscrites, de même que l'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Pour les constructions neuves, les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires photovoltaïques, fenêtres de toit…) doivent être affleurant au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Ces dispositions ne peuvent s'appliquer :

- Pour les vérandas et marquises ;
- En cas de réhabilitation ou d'extension limitée d'une construction existante : la nouvelle toiture peut être réalisée dans une teinte identique à l'ancienne et/ou à la construction principale.

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

- ***Autres règles***

Sauf en limite mitoyenne, les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1m. Cette règle concerne uniquement les toitures à pans.

Les balcons doivent être couverts en tout point par un débord de toiture.

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis, etc.) sont interdits.

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

Toiture terrasse :

Les toitures terrasses sont autorisées, mais ne devront être accessibles excepté pour entretien et réparations uniquement. La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses est obligatoire.

Eléments techniques

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront de préférence positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

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.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

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, les installations en saillie sont interdites.

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** 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 …) 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.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

4/ Clôtures

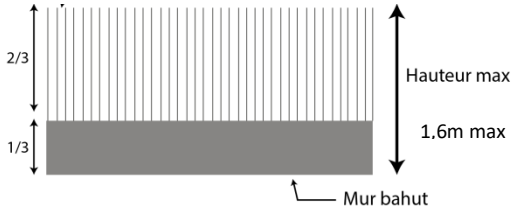
Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain.

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.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les clôtures : Leur hauteur maximale doit être de 1,6 mètre. La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Elles doivent être composées :



- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie de couleur sombre) ou une haie non opaque composée d'essences végétales locales assurant une transparence visuelle. Le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3. Le mur bahut doit être d'une hauteur maximale de 0,6m ;
- Soit d'une haie non opaque, composée d'essences végétales locales ;

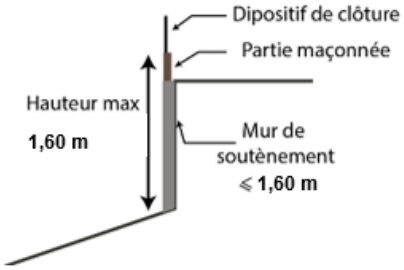
Les murs pleins sont autorisés uniquement s'ils respectent les caractéristiques architecturales des centres historiques ;
Les clôtures opaques ou claires-voies avec système d'occultation sont interdites.

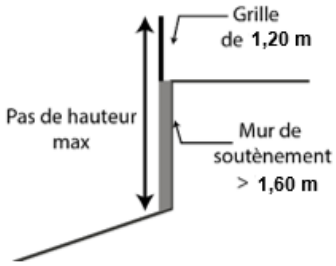
L'exception à cette règle pourra être admise dans le cas du prolongement d'un mur voisin ayant d'autres caractéristiques et si la clôture s'intègre qualitativement dans les paysages et le tissu environnant.
Les murs anti-bruit sont interdits en clôture.

Des murs de soutènement pourront être créées si nécessaires au regard de la configuration du terrain avant travaux, et doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie

maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m à partir du terrain naturel.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,6m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,2m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.





Ces éléments peuvent être associés à des haies vives d'essences locales de préférence (voir palette végétale dans les dispositions générales). De même, les clôtures uniquement végétales sont autorisées.

En revanche, les clôtures de haies monospécifiques sont interdites.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Les portails devront notamment être implantés avec un recul de 5m par rapport aux emprises de voirie afin d'empêcher toute attente sur la voie.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

5/ Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'Article 6 des Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Article UH6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de biotope (CBS) et de pleine terre

Les projets devront réaliser des éco-aménagements par l'application d'un coefficient de pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet (CES)	Part des espaces non bâtis devant être en pleine terre
Inférieure à 30 % de l'unité foncière	Au moins 50 % de l'unité foncière
Entre 31 % et 40 % de l'unité foncière	Au moins 40 % de l'unité foncière
Entre 41 % et 50 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière
Entre 51 % et 60 % de l'unité foncière	Au moins 20 % de l'unité foncière

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf. palette végétale dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

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

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de 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.

3/ Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées dans l'article 7 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

4/ Risques majeurs

Les enveloppes concernées par des risques naturels ou technologiques identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'article 8 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

5/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions doivent respecter la règlementation 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.

Article UH7 : OBLIGATIONS en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être préférentiellement satisfaits sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité technique ou de stationnements mutualisés, les besoins en stationnement peuvent être réalisés dans un périmètre de 100 mètres autour du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement semi-perméable ou perméable pour l'infiltration des eaux pluviales sauf en cas de contraintes techniques avérées.

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul du stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier, suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être au maximum de 5% sur les 5 premiers mètres.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 15 logements doivent :

- prévoir des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- prévoir des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans les secteurs dont la pente excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 15 places de stationnement :

- 10% d'entre elles, au minimum, doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique ;
- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- -celui-ci être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons
- 50 % minimum des places résidentielles (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction

.

Au sein d'une opération mixte (habitation et activités) et en cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 20%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Au minimum :

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous destination</th><th>Norme de stationnement automobile</th><th>Stationnement visiteur</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td>Minimum 2 places de stationnement par logement</td><td>1 place de stationnement par tranche de 5 logements créés, en limite d'opération et facilement accessibles depuis la voie.</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="2">1 place par unité d'hébergement</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Commerces et activités de services</td><td>Artisanat et commerces de détail</td><td rowspan="5">En fonction des besoins</td><td rowspan="5">En fonction des besoins</td></tr>
<tr><td>Services avec accueil de clients</td></tr>
<tr><td>Restauration</td></tr>
<tr><td>Hébergements hôtelier et touristiques</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Activités des secteurs secondaire</td><td>Entrepôt</td><td colspan="2">En fonction des besoins</td></tr>
<tr><td>Bureaux</td><td colspan="2">En fonction des besoins</td></tr>
</table>

s ou tertiaires		
	Industrie	En fonction des besoins
	Centre de congrès et d'exposition	En fonction des besoins
Equipements et services publics		En fonction des besoins

Les stationnements motos doivent représenter 10% des places voitures.

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- Extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer la destination ou de créer des logements supplémentaires ;
- Lorsque la création de places de stationnement n'est techniquement pas réalisable, ni dans l'assiette du projet, ni dans un rayon de 100 mètres autour de l'assiette du projet.

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

A l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un ou plusieurs locaux spécifiques, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 4,5 m².

Ce local ou emplacement doit être :

- Bien identifiable et signalé ;
- Sécurisé ;
- De préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés) ;
- Accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment…) ;
- Eclairé, équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple) et donnant sur l'extérieur ;

Si l'emplacement est dissocié de la construction principale, il ne doit pas se trouver à plus de 20 m de l'entrée du bâtiment.

A l'exception des logements individuels, les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au

public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'usager.

Les toitures des espaces de stationnement couverts devront être équipés de dispositifs d'exploitation d'énergie photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UH8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres. De plus, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

2/ Voirie

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Article UH9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur.

2/ Assainissement

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 PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU 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 PLU. Les eaux usées traitées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle sous réserve d'une étude pédologique permettant de prouver la capacité d'infiltration du sol. A défaut de possibilité d'infiltration, un rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel pourra être envisagé sous réserve de prouver l'acceptabilité par ce dernier. Si le sol ne permet pas l'infiltration et que le milieu hydraulique superficiel ne peut accepter de nouveaux effluents traités, tout rejet entraînant une augmentation du nombre d'équivalent habitant sera interdit (nouvelle construction, réhabilitation ou extension avec accroissement du nombre d'habitant…).

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A est possible.

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.

3/ Eaux pluviales

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif de gestion des eaux pluviales n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou Ap est possible.

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, la mise en place d'une cuve de rétention d'eau pluviale de 6 m cube avec une restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement est requise. Ainsi, toute construction neuve sera raccordée au réseau public d'assainissement (réseau EP ou unitaire), si existant, ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'assainissement.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent être intégrés au traitement de l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits. Si elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné en conséquence.

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé devra être neutralisé pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

4/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Cette obligation est assortie d'exceptions justifiées par des impératifs techniques. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et

intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

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.

6/ Ordures ménagères

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Préambule

La zone UD correspond aux secteurs bâtis à vocation dominante résidentielle moins dense. L'urbanisation a un caractère relativement récent, sans caractéristiques historiques et patrimonial prégnantes. L'objectif est de conserver et de permettre le développement résidentiel de ces espaces en permettant une urbanisation dans le prolongement des formes urbaines existantes.

Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UD1 - destinations et sous destinations

UD1.a Les nouvelles constructions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
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			Elles sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher.
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			

	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(1)	
	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	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(1) : Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UD1.b Evolution des constructions existantes

Sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation et l'extension des activités non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles…) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- Les annexes des constructions existantes, à condition d'être situées en second rideau et dans la limite de 40m² de surface de plancher.
- L'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des activités existantes compatibles avec l'habitat, sous conditions qu'elles ne génèrent pas de nuisances.

Article UD2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;

- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Sont autorisés sous conditions :

- Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement 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 personnels et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Article UD3 : mixité sociale et mixité fonctionnelle

1/ Mixité sociale

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

- Toute opération d'habitat de 5 à 8 logements et/ou de 250m² à 449m² de surface de plancher créée doit affecter à minima 35% de sa surface de plancher à du logement locatif social ;
- Toute opération d'habitat de 9 logements et plus et/ou de 450m² de surface de plancher créée doit affecter à minima 45% de sa surface de plancher à du logement locatif social.

Ces prescriptions sont cumulatives.

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article UD4 – volumétrie et implantation des constructions

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux postes de transformation lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

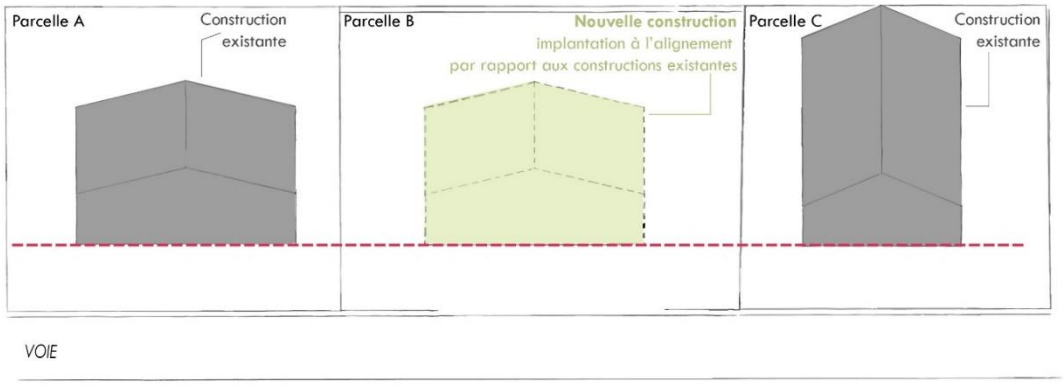
1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale

Les nouvelles constructions

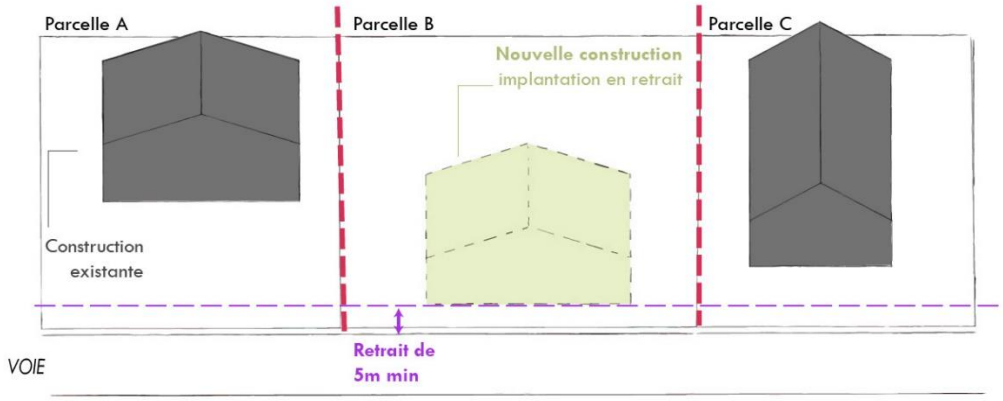
Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des constructions édifiées sur les terrains limitrophes.



- soit dans un recul de 5m minimum.

En cas de reculs supérieurs à 2m, ces derniers doivent être végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie (arbustes, plantations, jardinières, etc.).



Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, sont :

- Soit un recul de 25m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisée en niveau structurant (S)
- Soit un recul de 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées au niveau économique (E) ou local(L).

Le bassin des piscines (hors margelle) doit être implanté en respectant un recul minimum de 3m.

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

Les débords de toit, les éléments de modénatures et les balcons peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 0,8m depuis l'alignement, s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue.

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

L'isolation par l'extérieur peut se faire dans les bandes de reculs à condition qu'il soit en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante, et dans une limite d'épaisseur de 30 cm maximum. Le surplomb du domaine public pour les opérations d'isolation par l'extérieur est autorisé sous condition d'obtention de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Règle particulière

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;

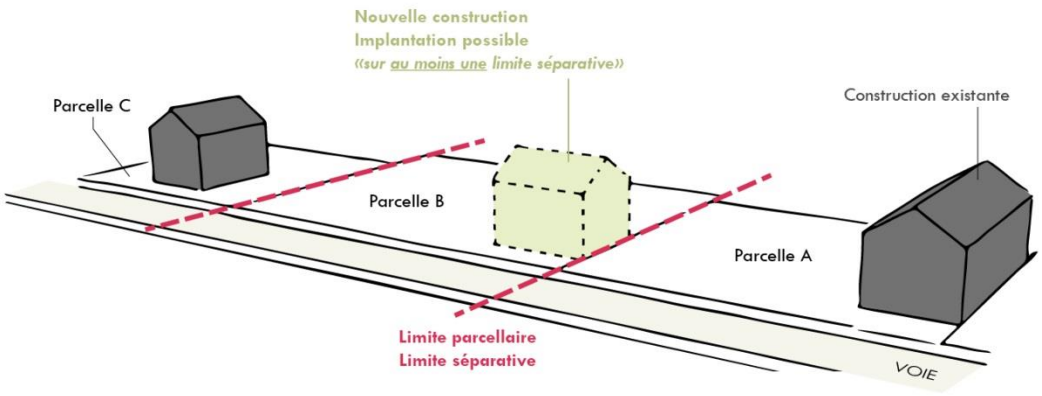
- afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins ou pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

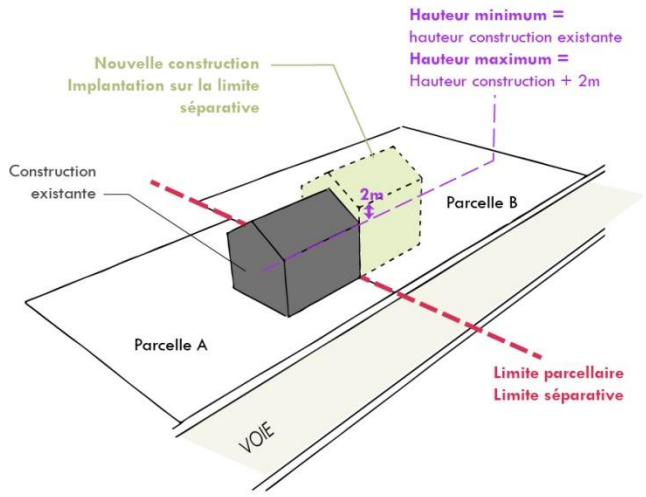
Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal de ces espaces figurent dans les articles UD5 (clôtures) et UD6 (qualité des espaces libres).

Les nouvelles constructions

- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative dans les conditions suivantes :
  1. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction peut être implantée sur au moins une limite séparative latérale ;

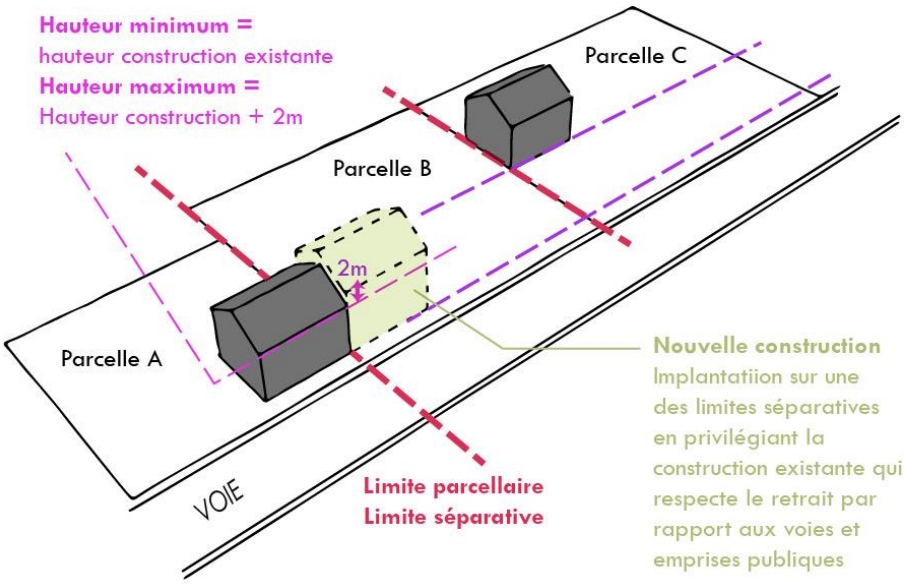


  2. Lorsque sur une unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet, il existe un bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction peut être implantée sur cette même limite séparative latérale. La hauteur de la nouvelle construction doit, à minima respecter la hauteur de la construction existante sur limite et au maximum une hauteur supérieure de 2m par rapport à celle-ci.

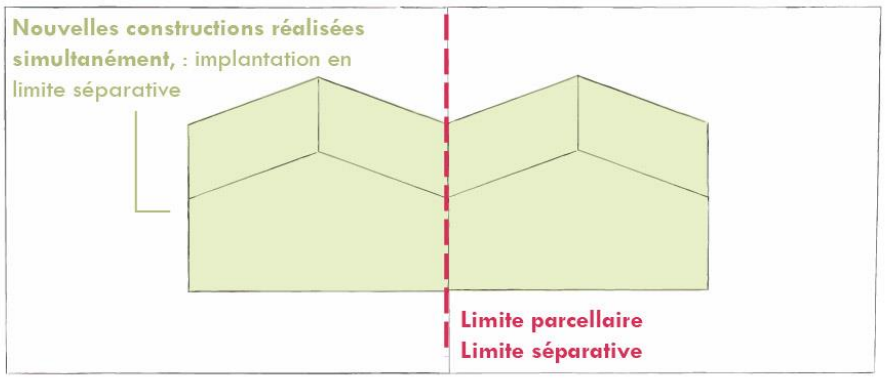


3. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives latérales, en privilégiant la limite sur laquelle la construction existante respecte les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques. La hauteur de la nouvelle construction doit, à minima respecter la hauteur de la construction existante sur limite et au maximum une hauteur supérieure de 2m par rapport à celle-ci.

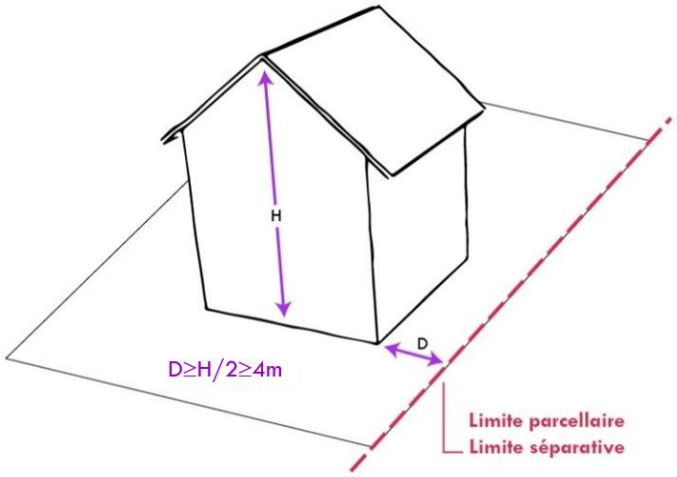
   La construction peut être implantée sur les deux limites séparatives latérales.



4. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet, des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement (mitoyenneté).



- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 mètres.



- Une implantation différente peut être admise :
  - Pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
  - pour les annexes et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 3,5m dont aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne dépasse 12 mètres, l'implantation peut se faire en limite séparative ;
  - Au regard de la qualité de l'ensoleillement naturel du bâtiment à construire et ou des bâtiments existants.

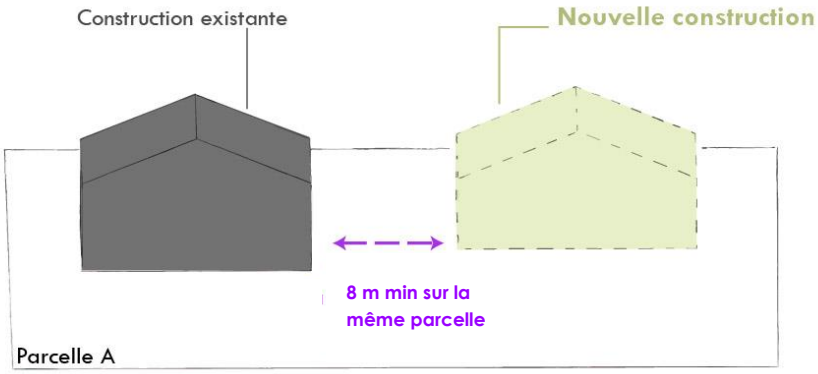
Le bassin des piscines (hors margelle) doit être implanté à 3m minimum des limites séparatives et les locaux à pompe à 1,5m minimum.

Les constructions existantes

L'aménagement et l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent respecter une distante de 8 m minimum entre elles, en tout point de la construction.



4/ 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 (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 X 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 + (surface du tènement – 400) X 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 + (surface du tènement – 800) X 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 + (surface du tènement – 1500) X 0,05

5/ La hauteur

Une hauteur différente peut être admise, pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs, pouvant déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative. Pour les lignes électriques HTB, la hauteur n'est pas réglementée.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec le paysage urbain alentour.

Les nouvelles constructions

La hauteur au faîtage est fixée à 8m maximum.

En cas de toiture terrasse la hauteur maximum est de 5m à l'acrotère.

La hauteur des annexes est fixée à 4mètres au faitage ou à 3 mètres à l'acrotère en cas de toitures plates, dans une bande de 0 à 4 mètres des limites séparatives.

En mitoyenneté, la différence de hauteur à l'égout du toit des constructions entre deux bâtiments contigus ne peut excéder 2 mètres.

Les constructions existantes

Les constructions après travaux de reconstruction ou d'amélioration des bâtiments existants doivent rester dans le gabarit initial de la construction avant travaux.

Les extensions par surélévation sont interdites.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle de hauteur fixée à 4 mètres maximum à l'égout de toit peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Article UD5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics.

1/ Découpage parcellaire

Le découpage des parcelles doit être préférentiellement de forme simple.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part de foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20% de la surface de la parcelle et ne doit pas faire plus de 40 mètres de long.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;
- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1.5 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%, à l'exception des garages pour lesquels sera accepté la valeur de 2m
    - Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2m mais l'aménagement du terrain devra assurer une intégration de la construction dans le paysage optimale. Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et ne sont pas concernés par les règles précédentes.

3/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale. Les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 20 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

Dans une bande de 0 à 4m des limites séparatives, les annexes ne pourront avoir une longueur de façade donnant sur les limites dont le cumul est supérieur à 12 mètres.

Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

L'emplois 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 façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

Les coffrets de volets roulant en saillie sont interdits.

Les extensions et annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction existante.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les nouvelles constructions

Les ouvertures en façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

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

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et respecter la composition des façades.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

Les constructions existantes

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur système.

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.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment et des constructions alentours. Les teintes trop vives et les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

La teinte des façades doit être conforme au nuancier, annexé au présent règlement et consultable en mairie. Le noir et le blanc purs sont proscrits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit.

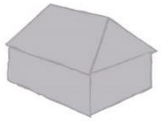
L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

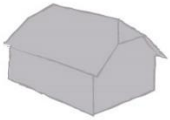
- ***Nombre de pans***

Les types de toiture autorisés des constructions principales et les annexes non accolées sont : à deux pans, à quatre pans et à croupes.



Toiture à 4 pans

Toiture à 2 pans



Toiture à coyaux

Les types interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes accolées à la construction peut être constituée d'un seul pan ou d'un toit terrasse.

- ***Pente***

La pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 80 %, excepté pour les toitures végétalisées pour lesquelles une pente entre 0 % et 70 % est admise.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes doit être de 25% minimum.

L'orientation du faîtage principal doit être cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

- ***Teinte***

Les toitures des constructions doivent respecter le style local. Les toitures à pans devront être couvertes de tuiles. La couleur devra être dans les camaïeux de rouges à bruns et être de la même couleur que les bâtiments voisins. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines. Les toitures noires de type ardoises sont proscrites, de même que l'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Pour les constructions neuves, les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires photovoltaïques, fenêtres de toit…) doivent être affleurant au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Ces dispositions ne peuvent s'appliquer :

- Pour les vérandas et marquises ;
- En cas de réhabilitation ou d'extension limitée d'une construction existante : la nouvelle toiture peut être réalisée dans une teinte identique à l'ancienne et/ou à la construction principale.

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

- ***Autres règles***

Sauf en limite mitoyenne, les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,8m. Cette règle concerne uniquement les toitures à pans.

Les balcons doivent être couverts en tout point par un débord de toiture.

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis, etc.) sont interdits.

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

Toiture terrasse :

Les toitures terrasses sont autorisées, mais ne devront être accessibles excepté pour entretien et réparations. La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses est obligatoire.

Lors de la mise en place d'une toiture végétalisé, l'épaisseur de terre végétale (substrat) doit être au minimum de 15 cm.

Les toitures terrasses des annexes seront également végétalisées.

Eléments techniques

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront de préférence positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

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.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

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, les installations en saillie sont interdites.

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** 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 …) 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.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

4/ Clôtures

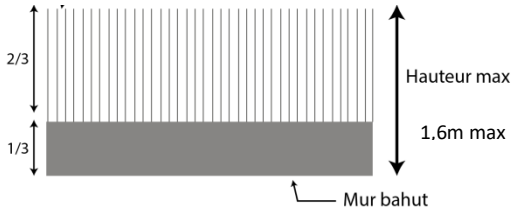
Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain.

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.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les clôtures : Leur hauteur maximale doit être de 1,6 mètre. La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Elles doivent être composées :



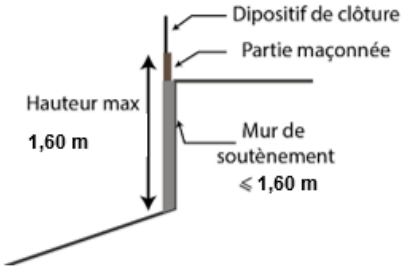
- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie de couleur sombre) ou une haie non opaque composée d'essences végétales locales assurant une transparence visuelle. Le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3. Le mur bahut doit être d'une hauteur maximale de 0,6m ;
- Soit d'une haie non opaque, composée d'essences végétales locales ;

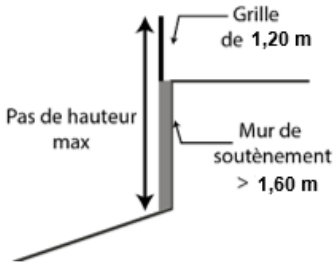
Les murs pleins sont autorisés uniquement s'ils respectent les caractéristiques architecturales des centres historiques ;
Les clôtures opaques ou claires-voies avec système d'occultation sont interdites.

L'exception à cette règle pourra être admise dans le cas du prolongement d'un mur voisin ayant d'autres caractéristiques et si la clôture s'intègre qualitativement dans les paysages et le tissu environnant.
Les murs anti-bruit sont interdits en clôture.

Des murs de soutènement pourront être créées si nécessaires au regard de la configuration du terrain avant travaux, et doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m à partir du terrain naturel.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,6m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,2m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.





Ces éléments peuvent être associés à des haies vives d'essences locales de préférence (voir palette végétale dans les dispositions générales). De même, les clôtures uniquement végétales sont autorisées.

En revanche, les clôtures de haies monospécifiques sont interdites.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Les portails devront notamment être implantés avec un recul de 5m par rapport aux emprises de voirie afin d'empêcher toute attente sur la voie.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

5/ Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'Article 6 des Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Article UD6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de biotope (CBS) et de pleine terre

Les projets devront réaliser des éco-aménagements par l'application d'un coefficient de pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet (CES)	Part des espaces non bâtis devant être en pleine terre
Inférieure à 15 % de l'unité foncière	Au moins 50 % de l'unité foncière
Entre 16 % et 25 % de l'unité foncière	Au moins 40 % de l'unité foncière

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf. palette végétale dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

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

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de 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.

3/ Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées dans l'article 7 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

4/ Risques majeurs

Les enveloppes concernées par des risques naturels ou technologiques identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'article 8 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

5/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions doivent respecter la règlementation 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.

Article UD7 : OBLIGATIONS en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être préférentiellement satisfaits sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité technique ou de stationnements mutualisés, les besoins en stationnement peuvent être réalisés dans un périmètre de 100 mètres autour du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement semi-perméable ou perméable pour l'infiltration des eaux pluviales sauf en cas de contraintes techniques avérées.

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul du stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier, suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être au maximum de 5% sur les 5 premiers mètres.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 25 logements doivent :

- prévoir des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- prévoir des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans les secteurs dont la pente excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- 10% d'entre elles, au minimum, doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique ;
- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;
- 50 % minimum des places résidentielles (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Au sein d'une opération mixte (habitation et activités) et en cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 20%. Néanmoins, les « commerces et activité de

services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Au minimum :

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	Minimum 2 places de stationnement par logement	1 place de stationnement par tranche de 5 logements créés, en limite d'opération et facilement accessibles depuis la voie.
	Hébergement	En fonction des besoins	
	Services avec accueil de clients	1 place pour 25m² de surface de plancher	En fonction des besoins
Equipements et services publics		En fonction des besoins	

Les stationnements motos doivent représenter 10% des places voitures.

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- Extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer la destination ou de créer des logements supplémentaires ;
- Lorsque la création de places de stationnement n'est techniquement pas réalisable, ni dans l'assiette du projet, ni dans un rayon de 100 mètres autour de l'assiette du projet.

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

A l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un ou plusieurs locaux spécifiques, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés. La surface

de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 4,5 m².

Ce local ou emplacement doit être :

- Bien identifiable et signalé ;
- Sécurisé ;
- De préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés) ;
- Accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment…) ;
- Eclairé, équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple) et donnant sur l'extérieur ;

Si l'emplacement est dissocié de la construction principale, il ne doit pas se trouver à plus de 20 m de l'entrée du bâtiment.

A l'exception des logements individuels, les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'usager.

Les toitures des espaces de stationnement couverts devront être équipées de dispositifs d'exploitation d'énergie photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UD8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres. De plus, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

2/ Voirie

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Article UD9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur.

2/ Assainissement

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 PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU 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 PLU. Les eaux usées traitées doivent être

prioritairement infiltrées sur la parcelle sous réserve d'une étude pédologique permettant de prouver la capacité d'infiltration du sol. A défaut de possibilité d'infiltration, un rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel pourra être envisagé sous réserve de prouver l'acceptabilité par ce dernier. Si le sol ne permet pas l'infiltration et que le milieu hydraulique superficiel ne peut accepter de nouveaux effluents traités, tout rejet entraînant une augmentation du nombre d'équivalent habitant sera interdit (nouvelle construction, réhabilitation ou extension avec accroissement du nombre d'habitant…).

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A est possible.

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.

3/ Eaux pluviales

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif de gestion des eaux pluviales n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou Ap est possible.

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, la mise en place d'une cuve de rétention d'eau pluviale de 6 m cube avec une restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement est requise. Ainsi, toute construction neuve sera raccordée au réseau public d'assainissement (réseau EP ou unitaire), si existant, ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'assainissement.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent être intégrés au traitement de l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits. Si elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné en conséquence.

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé devra être neutralisé pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

4/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Cette obligation est assortie d'exceptions justifiées par des impératifs techniques. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

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.

6/ Ordures ménagères

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Préambule

La zone UE correspond aux zones concernées par la présence d'équipements publics et collectifs qui sont à conserver et à conforter si nécessaire.

Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UE1 - destinations et sous destinations

UE1.a Les nouvelles constructions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			Seul le local de surveillance dans la limite de 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			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

UE1.b Evolution des constructions existantes

Sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation et l'extension des activités existantes, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles…) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- Les annexes des constructions existantes, dans la limite de 40% de la superficie de la construction principale.

Article UE2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Sont autorisés sous conditions :

- Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement 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 personnels et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Article UE3 : mixité sociale et mixité fonctionnelle

1/ Mixité sociale

Non règlementé

2/Mixité fonctionnelle

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article UE4 – volumétrie et implantation des constructions

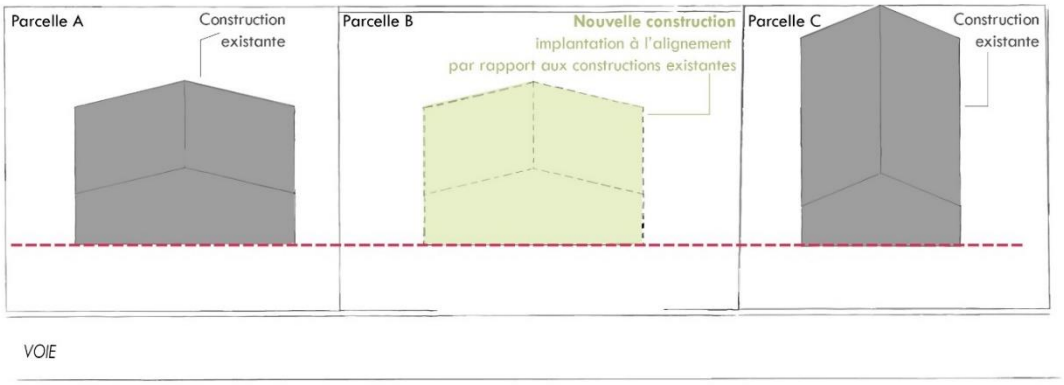
1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale

Les nouvelles constructions

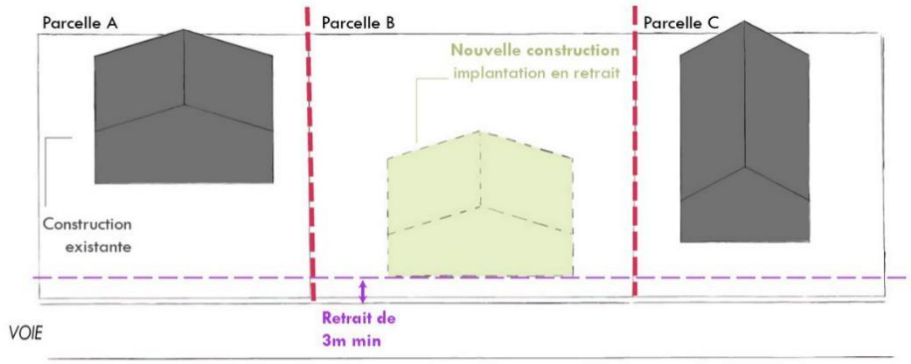
Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des constructions édifiées sur les terrains limitrophes ;



- soit dans un recul de 3m minimum.

En cas de reculs supérieurs à 2m, ces derniers doivent être végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie (arbustes, plantations, jardinières, etc.).



Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, sont :

- Soit un recul de 25m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisée en niveau structurant (S)
- Soit un recul de 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées au niveau économique (E) ou local(L).

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

L'isolation par l'extérieur peut se faire dans les bandes de reculs à condition qu'il soit en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante, et dans une limite d'épaisseur de 30 cm maximum. Le surplomb du domaine public pour les opérations d'isolation par l'extérieur est autorisé sous condition d'obtention de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Règle particulière

Une implantation différente peut être admise :

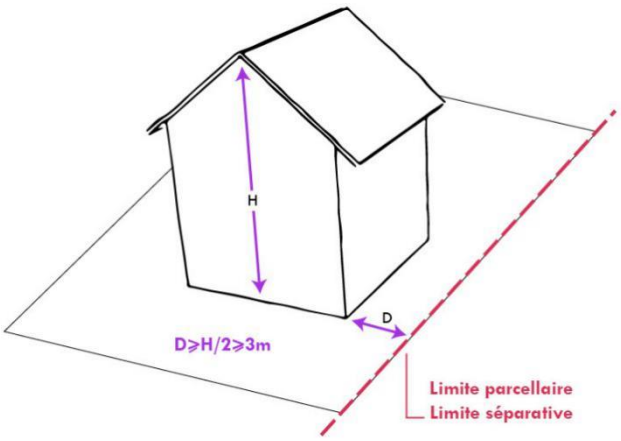
- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins ou pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal de ces espaces figurent dans les articles UE5 (clôtures) et UE6 (qualité des espaces libres).

Les nouvelles constructions

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.



- Une implantation différente peut être admise pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;

Les constructions existantes

L'aménagement et l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé

4/ Emprise au sol

Non règlementé

5/ La hauteur

Non règlementé

Article UE5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

1/ Découpage parcellaire

Le découpage des parcelles doit être préférentiellement de forme simple.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part de foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20% de la surface de la parcelle et ne doit pas faire plus de 40 mètres de long.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;
- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;

- 1.5 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%, à l'exception des garages pour lesquels sera accepté la valeur de 2m
- Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2m mais l'aménagement du terrain devra assurer une intégration de la construction dans le paysage optimale. Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

3/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale.

Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 20 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

L'emplois 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 façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

Les coffrets de volets roulant en saillie sont interdits.

Les extensions et annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction existante.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les nouvelles constructions

Les ouvertures en façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment et des constructions alentours. Les teintes trop vives et les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

La teinte des façades doit être conforme au nuancier, annexé au présent règlement et consultable en mairie. Le noir et le blanc purs sont proscrits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

- ***Nombre de pans***

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes accolées à la construction peut être constituée d'un seul pan ou d'un toit terrasse.

- ***Pente***

Non règlementé

- ***Teinte***

La couleur devra être dans les camaïeux de rouges à bruns et être de la même couleur que les bâtiments voisins. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Pour les constructions neuves, les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires photovoltaïques, fenêtres de toit…) doivent être affleurant au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

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

- ***Autres règles***

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

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis, etc.) sont interdits.

Toiture terrasse :

Les toitures terrasses sont autorisées, mais ne devront être accessibles excepté pour entretien et réparations. La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses est obligatoire.

Les toitures terrasses des annexes seront également végétalisées.

Eléments techniques

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront de préférence positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

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.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

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, les installations en saillie sont interdites.

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** 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 …) 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.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

4/ Clôtures

Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain.

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. L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les portails devront notamment être implantés avec un recul de 5m par rapport aux emprises de voirie afin d'empêcher toute attente sur la voie.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Si la clôture à créer poursuit une clôture existante, elle devra poursuivre le style existant.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

5/ Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'Article 6 des Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Article UE6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de biotope (CBS) et de pleine terre

Le coefficient de biotope est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf. palette végétale dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

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

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de 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.

3/ Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées dans l'article 7 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

4/ Risques majeurs

Les enveloppes concernées par des risques naturels ou technologiques identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions

indiquées à l'article 8 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

5/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions doivent respecter la règlementation 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.

Article UE7 : OBLIGATIONS en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être préférentiellement satisfaits sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité technique ou de stationnements mutualisés, les besoins en stationnement peuvent être réalisés dans un périmètre de 100 mètres autour du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement semi-perméable ou perméable pour l'infiltration des eaux pluviales sauf en cas de contraintes techniques avérées.

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul du stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier, suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être au maximum de 5% sur les 5 premiers mètres.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- 10% d'entre elles, au minimum, doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique ;
- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Au minimum :

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
Equipements et services publics		**En fonction des besoins**

Les stationnements motos doivent représenter 10% des places voitures.

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- Extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer la destination ou de créer des logements supplémentaires ;
- Lorsque la création de places de stationnement n'est techniquement pas réalisable, ni dans l'assiette du projet, ni dans un rayon de 100 mètres autour de l'assiette du projet.

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

Les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'usager.

Les toitures des espaces de stationnement couverts devront être équipés de dispositifs d'exploitation d'énergie photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UE8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres. De plus, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

2/ Voirie

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Article UE9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur.

2/ Assainissement

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 PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU 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 PLU. Les eaux usées traitées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle sous réserve d'une étude pédologique permettant de prouver la capacité d'infiltration du sol. A défaut de possibilité d'infiltration, un rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel pourra être envisagé sous réserve de prouver l'acceptabilité par ce dernier. Si le sol ne permet pas l'infiltration et que le milieu hydraulique superficiel ne peut accepter de nouveaux effluents traités, tout rejet entraînant une augmentation du nombre d'équivalent habitant sera interdit (nouvelle construction, réhabilitation ou extension avec accroissement du nombre d'habitant…).

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A est possible.

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.

3/ Eaux pluviales

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif de gestion des eaux pluviales n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou Ap est possible.

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…). Ainsi, toute construction neuve sera raccordée au réseau public d'assainissement (réseau EP ou unitaire), si existant, ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'assainissement.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent être intégrés au traitement de l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits. Si elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné en conséquence.

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé devra être neutralisé pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

4/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Cette obligation est assortie d'exceptions justifiées par des impératifs techniques. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et

intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

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.

6/ Ordures ménagères

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Préambule

La zone UX correspond aux zones où les activités économiques existantes dont à conforter et à densifier.

Les secteurs d'activités concernent les zones d'activités de la Praux, de Mésinges et Genevrière.

Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UX1 - destinations et sous destinations

UX1.a Les nouvelles constructions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			Seul le local de surveillance nécessaire à l'activité (avec présence permanente) est autorisé dans la limite de 50m² de surface de plancher. Il doit être accolé ou incorporé à la construction principale.
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			Les activités commerciales ne sont autorisées que si elles

				constituent l'espace de vente d'une activité de production située dans la même construction
	restauration			Seule la restauration (en lien avec les besoins de la zone, ex : pour les salariés)
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(1)	
	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	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(1) : Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UX1.b Evolution des constructions existantes

Sont autorisées sous conditions :

- La mise aux normes et l'aménagement des constructions préexistantes qui ne seraient pas autorisées dans la zone et la réhabilitation pour les habitations préexistantes ;
- La réhabilitation et l'extension des activités existantes, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles…) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- Les annexes des constructions existantes, dans la limite de 40% de la superficie de la construction principale.

Article UX2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Sont autorisés sous conditions :

- Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement 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 personnels et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Article UX3 : mixité sociale et mixité fonctionnelle

Mixité sociale

Non règlementé

Mixité fonctionnelle

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article UX4 – volumétrie et implantation des constructions

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

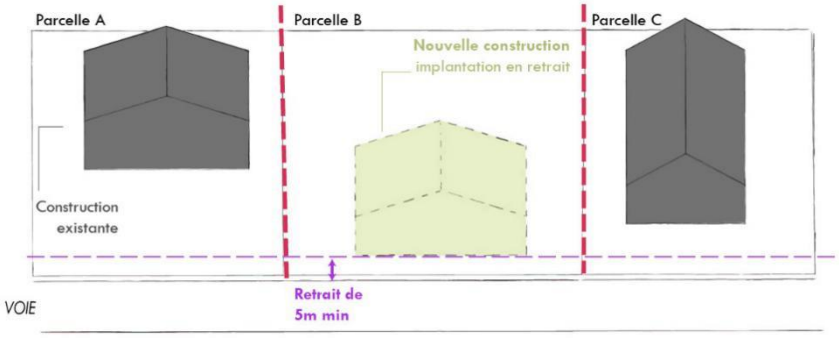
1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale

Les nouvelles constructions

Les constructions doivent être implantées dans un recul de 5m à l'alignement des voies.

En cas de reculs supérieurs à 2m, ces derniers doivent être végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie (arbustes, plantations, jardinières, etc.).



Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, sont :

- Soit un recul de 25m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisée en niveau structurant (S)
- Soit un recul de 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées au niveau économique (E) ou local(L).

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

L'isolation par l'extérieur peut se faire dans les bandes de reculs à condition qu'il soit en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante, et dans une limite d'épaisseur de 30 cm maximum. Le surplomb du domaine public pour les opérations d'isolation par l'extérieur est autorisé sous condition d'obtention de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Règle particulière

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

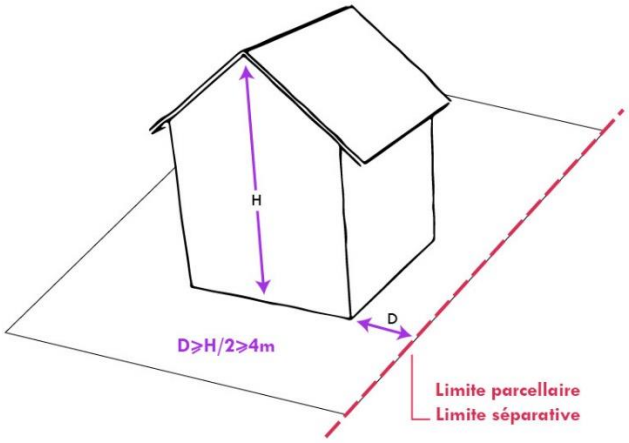
2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal de ces espaces figurent dans les articles UX5 (clôtures) et UX6 (qualité des espaces libres).

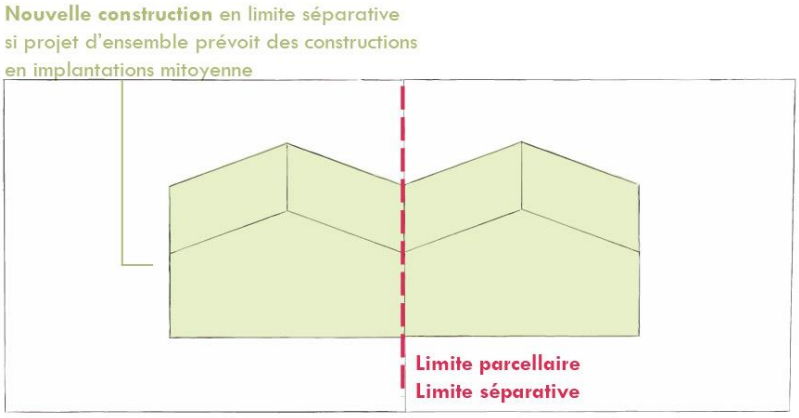
Les nouvelles constructions

- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

  Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 mètres.



- Soit en limite, si un projet d'ensemble prévoit des constructions avec une implantation mitoyenne.



- Une implantation différente peut être admise pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;

Les constructions existantes

L'aménagement et l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol doit être au minimum de 35% et au maximum de 50%.

5/ La hauteur

Les nouvelles constructions

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère est fixée au maximum à 12m ou 10m en cas de toiture terrasse.

Une hauteur différente peut être admise, pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs, pouvant déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative. Pour les lignes électriques HTB, la hauteur n'est pas réglementée.

Article UX5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

1/ Découpage parcellaire

Le découpage des parcelles doit être préférentiellement de forme simple.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;
- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
    - 1.5 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%, à l'exception des garages pour lesquels sera accepté la valeur de 2m
    - Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2m mais l'aménagement du terrain devra assurer

une intégration de la construction dans le paysage optimale. Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et ne sont pas concernés par les règles précédentes.

3/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale.

Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 20 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

L'emplois 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 coffrets de volets roulant en saillie sont interdits.

Les extensions et annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction existante.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les nouvelles constructions

Les ouvertures en façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment et des constructions alentours. Les teintes trop vives et les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

La teinte des façades doit être conforme au nuancier, annexé au présent règlement et consultable en mairie.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

- ***Nombre de pans***

Les types de toitures autorisées sont à deux ou quatre pans et les toitures plates.

Toiture à 4 pans | Toiture à 2 pans | Toiture à coyaux | Toiture plate

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes accolées à la construction peut être constituée d'un seul pan ou d'un toit terrasse.

- ***Pente***

Non règlementé

- ***Teinte***

La couleur doit être de couleur brun, rouge ou gris.

L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Pour les constructions neuves, les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires photovoltaïques, fenêtres de toit…) doivent être affleurant au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

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

- ***Autres règles***

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

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis, etc.) sont interdits

Toiture terrasse :

Les toitures terrasses sont autorisées, mais ne devront être accessibles excepté pour entretien et réparations. La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses est obligatoire, sauf pour les toitures terrasse avec panneaux solaires.

Eléments techniques

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront de préférence positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

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.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

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, les installations en saillie sont interdites.

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** 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 …) 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.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

4/ Clôtures

Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain. Une délimitation végétale est préconisée. Dans le cas ou des clôtures seront installées, leur aspect est défini comme suit :

- En limite des emprises publiques et des voies publiques et privées, les clôtures seront constituées de grillage rigide d'une hauteur maximale de 2m
- En limite séparative, les clôtures seront constituées de haies vives mixtes ou de grillage rigide d'une hauteur de 2m.

Les clôtures opaques ou claires-voies avec système d'occultation sont interdites.

Les portails devront notamment être implantés avec un recul de 5m par rapport aux emprises de voirie afin d'empêcher toute attente sur la voie.

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. L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Si la clôture à créer poursuit une clôture existante, elle devra poursuivre le style existant.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

5/ Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'Article 6 des Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Article UX6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de biotope (CBS) et de pleine terre

Les projets devront réaliser des éco-aménagements par l'application d'un coefficient de pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet (CES)	Part des espaces non bâtis devant être en pleine terre
Entre 35 % et 45% de l'unité foncière	Au moins 35 % de l'unité foncière
Supérieure à 45 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf. palette végétale dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés avec un ratio de 1 arbre pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

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

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de 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.

3/ Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées dans l'article 7 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

4/ Risques majeurs

Les enveloppes concernées par des risques naturels ou technologiques identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'article 8 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

5/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions doivent respecter la règlementation 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.

Article UX7 : OBLIGATIONS en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être préférentiellement satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement semi-perméable ou perméable pour l'infiltration des eaux pluviales sauf en cas de contraintes techniques avérées.

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul du stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier, suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être au maximum de 5% sur les 5 premiers mètres.

Tout projet nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement :

- 10% d'entre elles, au minimum, doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique ;
- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;
- 50 % minimum des places doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction.

Tout projet nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Au minimum :

Destination	**Sous destination**	**Norme de stationnement automobile**
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Artisanat : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher

	Restauration	1 place pour 10m² de surface de plancher dédiée à l'espace clientèle
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôt	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher
	Bureaux	1 place par tranche de 30m² de surface de plancher
	Industrie	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher
Equipements et services publics		**En fonction des besoins**

Les stationnements motos doivent représenter 10% des places voitures.

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- Extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer la destination ou de créer des logements supplémentaires ;
- Lorsque la création de places de stationnement n'est techniquement pas réalisable, ni dans l'assiette du projet, ni dans un rayon de 100 mètres autour de l'assiette du projet.

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

Les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'usager.

Les toitures des espaces de stationnement couverts devront être équipés de dispositifs d'exploitation d'énergie photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UX8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un

revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres. De plus, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

2/ Voirie

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Article UX9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur.

2/ Assainissement

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 PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU 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 PLU. Les eaux usées traitées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle sous réserve d'une étude pédologique permettant de prouver la capacité d'infiltration du sol. A défaut de possibilité d'infiltration, un rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel pourra être envisagé sous réserve de prouver l'acceptabilité par ce dernier. Si le sol ne permet pas l'infiltration et que le milieu hydraulique superficiel ne peut accepter de nouveaux effluents traités, tout rejet entraînant une augmentation du nombre d'équivalent habitant sera interdit (nouvelle construction, réhabilitation ou extension avec accroissement du nombre d'habitant…).

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A est possible.

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.

3/ Eaux pluviales

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif de gestion des eaux pluviales n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou Ap est possible.

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…). Ainsi, toute construction neuve sera raccordée au réseau public d'assainissement (réseau EP ou unitaire), si existant, ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'assainissement.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent être intégrés au traitement de l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits. Si elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné en conséquence.

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé devra être neutralisé pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

4/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Cette obligation est assortie d'exceptions justifiées par des impératifs techniques. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

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.

6/ Ordures ménagères

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Préambule

La zone UY correspond aux zones d'activités économiques commerciales, qui se distinguent du tissu mixte par leur caractère monofonctionnel, leur ampleur et l'emprise relativement importante des bâtiments.

Cette zone concerne le secteur de la Genevrière, elle est à conforter et à densifier.

Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UY1 - destinations et sous destinations

UY1.a Les nouvelles constructions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			Seul le local de surveillance nécessaire à l'activité (avec présence permanente) est autorisé dans la limite de 50m² de surface de plancher. Il doit être accolé ou incorporé à la construction principale.
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			Seules les surfaces commerciales de plus de 500m² de surface de vente au sein d'une même unité sont autorisées et les ensembles commerciaux de plus de 1000m² de

				surface de vente, dans une limite maximale de 3000m² de surface de vente. L'artisanat est autorisé.
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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			
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 dans la zone et

				dans la limite de 300m² de surface de plancher
	centre de congrès et d'exposition			

UY1.b Evolution des constructions existantes

Sont autorisées sous conditions :

- La mise aux normes et l'aménagement des constructions préexistantes qui ne seraient pas autorisées dans la zone et la réhabilitation pour les habitations préexistantes ;
- La réhabilitation et l'extension des activités existantes, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles…) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- Les annexes des constructions existantes, dans la limite de 40% de la superficie de la construction principale.

Article UY2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Sont autorisés sous conditions :

- Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement 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 personnels et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Article UY3 : mixité sociale et mixité fonctionnelle

Mixité sociale

Non règlementé

Mixité fonctionnelle

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article UY4 – volumétrie et implantation des constructions

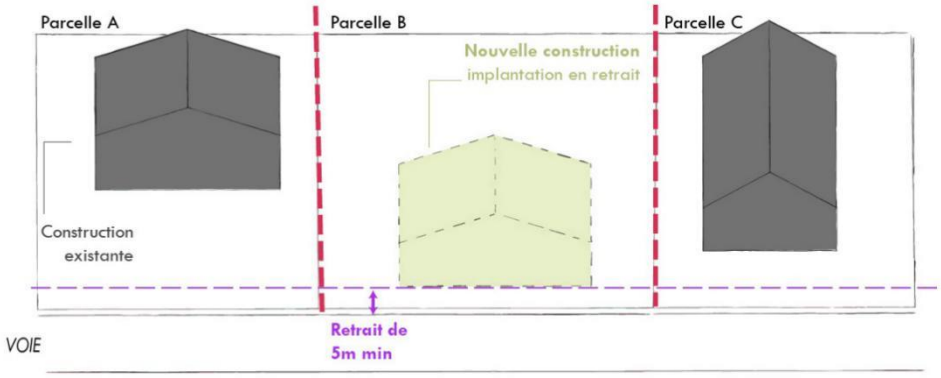
1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale

Les nouvelles constructions

Les constructions doivent être implantées dans un recul de 5m à l'alignement des voies.

En cas de reculs supérieurs à 2m, ces derniers doivent être végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie (arbustes, plantations, jardinières, etc.).



Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, sont :

- Soit un recul de 25m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisée en niveau structurant (S)
- Soit un recul de 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées au niveau économique (E) ou local(L).

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

L'isolation par l'extérieur peut se faire dans les bandes de reculs à condition qu'il soit en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante, et dans une limite d'épaisseur de 30 cm maximum. Le

surplomb du domaine public pour les opérations d'isolation par l'extérieur est autorisé sous condition d'obtention de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Règle particulière

Une implantation différente peut être admise :

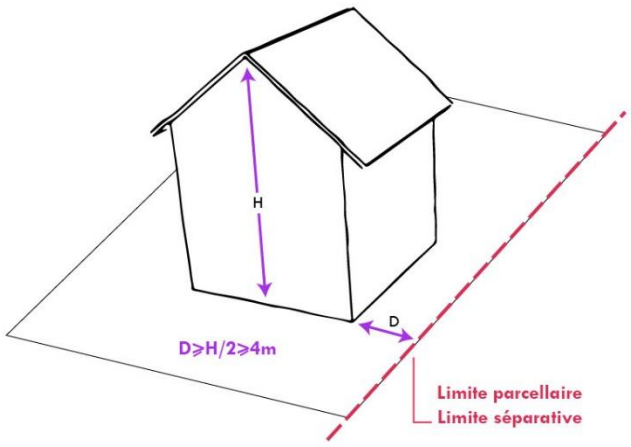
- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal de ces espaces figurent dans les articles UY5 (clôtures) et UY6 (qualité des espaces libres).

Les nouvelles constructions

- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :
  - Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 mètres.



- Une implantation différente peut être admise pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;

Les constructions existantes

L'aménagement et l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol doit être au minimum de 35% et au maximum de 50%.

5/ La hauteur

Les nouvelles constructions

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère est fixée au maximum à 12m ou 10m en cas de toiture terrasse.

Article UY5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

1/ Découpage parcellaire

Le découpage des parcelles doit être préférentiellement de forme simple.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;
- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1.5 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%, à l'exception des garages pour lesquels sera accepté la valeur de 2m
- Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2m mais l'aménagement du terrain devra assurer une intégration de la construction dans le paysage optimale. Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

3/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale.

Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 20 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

L'emplois 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 coffrets de volets roulant en saillie sont interdits.

Les extensions et annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction existante.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les nouvelles constructions

Les ouvertures en façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment et des constructions alentours. Les teintes trop vives et les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

La teinte des façades doit être conforme au nuancier, annexé au présent règlement et consultable en mairie.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

- ***Nombre de pans***

Les types de toitures autorisées sont à deux ou quatre pans et les toitures plates.

Toiture à 4 pans | Toiture à 2 pans | Toiture à coyaux | Toiture plate

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes accolées à la construction peut être constituée d'un seul pan ou d'un toit terrasse.

- ***Pente***

Non règlementé

- ***Teinte***

La couleur doit être de couleur brun, rouge ou gris.

L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Pour les constructions neuves, les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires photovoltaïques, fenêtres de toit…) doivent être affleurant au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

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

- ***Autres règles***

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

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis, etc.) sont interdits.

Toiture terrasse :

Les toitures terrasses sont autorisées, mais ne devront être accessibles excepté pour entretien et réparations. La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses est obligatoire, sauf pour les toitures terrasse avec panneaux solaires.

Eléments techniques

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront de préférence positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

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.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

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, les installations en saillie sont interdites.

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** 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 …) 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.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

4/ Clôtures

Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain. Une délimitation végétale est préconisée. Dans le cas ou des clôtures seront installées, leur aspect est défini comme suit :

- En limite des emprises publiques et des voies publiques et privées, les clôtures seront constituées de grillage rigide d'une hauteur maximale de 2m
- En limite séparative, les clôtures seront constituées de haies vives mixtes ou de grillage rigide d'une hauteur de 2m.

Les clôtures opaques ou claires-voies avec système d'occultation sont interdites.

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. L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les portails devront notamment être implantés avec un recul de 5m par rapport aux emprises de voirie afin d'empêcher toute attente sur la voie.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Si la clôture à créer poursuit une clôture existante, elle devra poursuivre le style existant.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

5/ Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'Article 6 des Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Article UY6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de biotope (CBS) et de pleine terre

Les projets devront réaliser des éco-aménagements par l'application d'un coefficient de pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet (CES)	Part des espaces non bâtis devant être en pleine terre
Entre 35 % et 45% de l'unité foncière	Au moins 35 % de l'unité foncière
Supérieure à 45 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés avec un ratio de 1 arbres pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace

de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

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

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de 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.

3/ Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées dans l'article 7 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

4/ Risques majeurs

Les enveloppes concernées par des risques naturels ou technologiques identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'article 8 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

5/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions doivent respecter la règlementation 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.

Article UY7 : OBLIGATIONS en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être préférentiellement satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement semi-perméable ou perméable pour l'infiltration des eaux pluviales sauf en cas de contraintes techniques avérées.

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul du stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier, suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être au maximum de 5% sur les 5 premiers mètres.

Tout projet nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement :

- 10% d'entre elles, au minimum, doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique ;
- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;
- 50 % minimum des places doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction.

Tout projet nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Au minimum :

Destination	**Sous destination**	**Norme de stationnement automobile**
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Commerces : 1 place par tranche de 50m² de surface de vente ; Artisanat : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher

		(si l'activité relève du commerce et de l'artisanat, 'est la règle la plus exigeante en termes de nombre de place qui s'applique)
	Restauration	1 place pour 10m² de surface de plancher dédiée à l'espace clientèle
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30m² de surface de plancher
	Cinéma	En fonction des besoins
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôt	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher
	Bureaux	1 place par tranche de 30m² de surface de plancher
Equipements et services publics		**En fonction des besoins**

Les stationnements motos doivent représenter 10% des places voitures.

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- Extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer la destination ou de créer des logements supplémentaires ;
- Lorsque la création de places de stationnement n'est techniquement pas réalisable, ni dans l'assiette du projet, ni dans un rayon de 100 mètres autour de l'assiette du projet.

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

Les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'usager.

Les toitures des espaces de stationnement couverts devront être équipées de dispositifs d'exploitation d'énergie photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UY8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres. De plus, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

2/ Voirie

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Article UY9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur.

2/ Assainissement

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 PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU 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 PLU. Les eaux usées traitées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle sous réserve d'une étude pédologique permettant de prouver la capacité d'infiltration du sol. A défaut de possibilité d'infiltration, un rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel pourra être envisagé sous réserve de prouver l'acceptabilité par ce dernier. Si le sol ne permet pas l'infiltration et que le milieu hydraulique superficiel ne peut accepter de nouveaux effluents traités, tout rejet entraînant une augmentation du nombre d'équivalent habitant sera interdit (nouvelle construction, réhabilitation ou extension avec accroissement du nombre d'habitant…).

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A est possible.

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.

3/ Eaux pluviales

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif de gestion des eaux pluviales n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou Ap est possible.

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…). Ainsi, toute construction neuve sera raccordée au réseau public d'assainissement (réseau EP ou unitaire), si existant, ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'assainissement.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent être intégrés au traitement de l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits. Si elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné en conséquence.

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé devra être neutralisé pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

4/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Cette obligation est assortie d'exceptions justifiées par des impératifs techniques. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être

intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

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.

6/ Ordures ménagères

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC

La zone 1AUC correspond aux secteurs de développement à court terme à vocation d'habitat, situés en prolongation des zones urbaines de centralités. Ces secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui complètent et s'articulent avec le règlement de chaque zone.

Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUC1 - destinations et sous destinations

1AUC1.a Les nouvelles constructions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			Uniquement sur l'OAP Chef-Lieu et si compatible avec l'habitat et que surfaces de stockage intégrées dans environnement
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

1AUC1.b Evolution des constructions existantes

Sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation et l'extension des activités non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles…) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- Les annexes des constructions existantes, à condition d'être situées en second rideau et dans la limite de 40m².

Article 1AUC2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Sont autorisés sous conditions :

- Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement 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 personnels et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Article 1AUC3 : mixité sociale et mixité fonctionnelle

Mixité sociale

Les obligations de mixité sociale sont inscrites sur le plan de zonage correspondant aux servitudes de mixité sociale.

Mixité fonctionnelle

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1AUC4 – volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

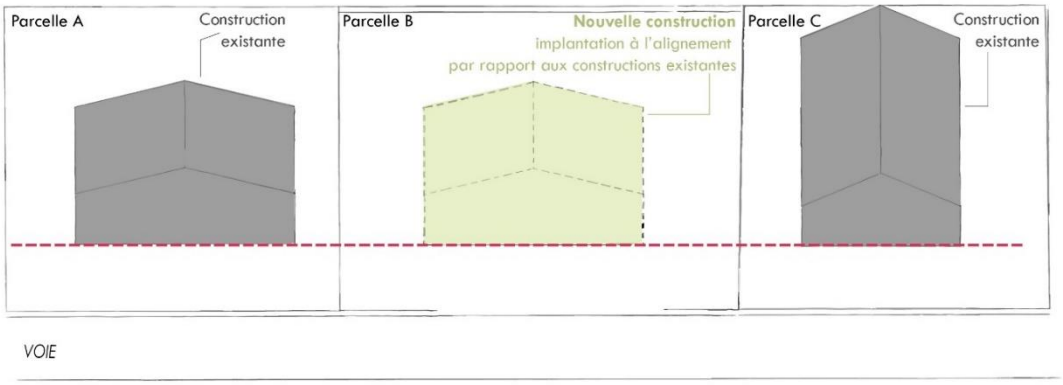
Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaines définis dans l'OAP du secteur considéré.

Règle générale

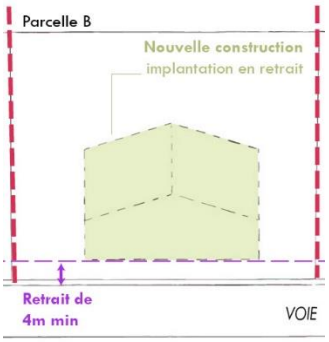
Les nouvelles constructions

Si un recul minimum est inscrit dans les OAP, c'est ce dernier qui s'applique. Dans le cas contraire, les constructions doivent :

- Soit être implantées dans l'alignement d'au moins une construction de gabarit similaire de terrains limitrophes, avec la future construction ;



- Soit respecter un recul minimum de 4m.



Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, sont :

- Soit un recul de 25m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisée en niveau structurant (S)
- Soit un recul de 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées au niveau économique (E) ou local(L).

En cas de reculs supérieurs à 2m, ces derniers doivent être végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie (arbustes, plantations, jardinières, etc.).

Le bassin des piscines (hors margelle) doit être implanté en respectant un recul minimum de 3m.

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

Les débords de toit, les éléments de modénatures et les balcons peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 0,8m depuis l'alignement, s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue.

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Règle particulière

Une implantation différente peut être admise :

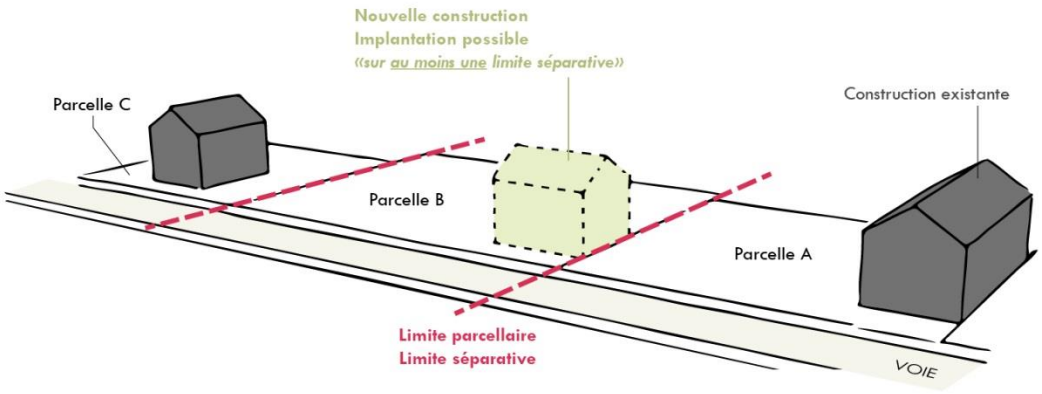
- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins ou pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

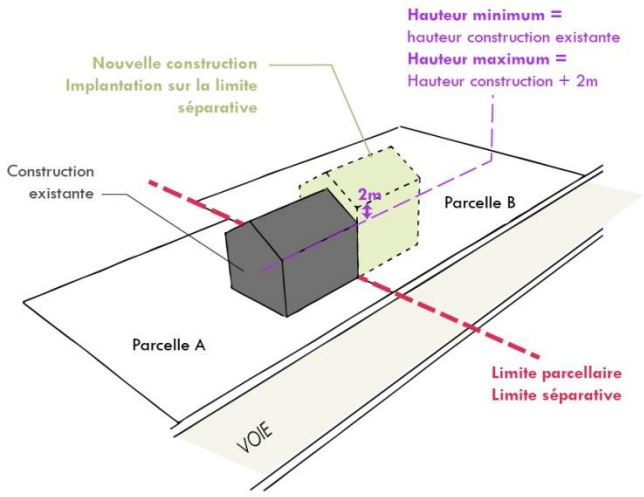
Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal de ces espaces figurent dans les articles 1AUC5 (clôtures) et 1AUC6 (qualité des espaces libres).

Les nouvelles constructions

- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative dans les conditions suivantes :
  - Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction peut être implantée sur au moins une limite séparative latérale ;

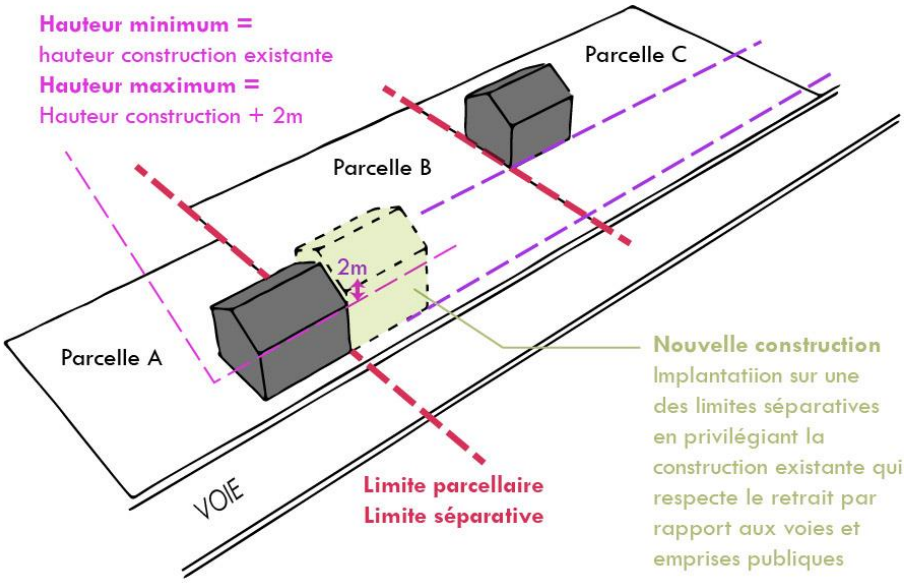


- Lorsque sur une unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet, il existe un bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction peut être implantée sur cette même limite séparative latérale. La hauteur de la nouvelle construction doit, à minima respecter la hauteur de la construction existante sur limite et au maximum une hauteur supérieure de 2m par rapport à celle-ci.

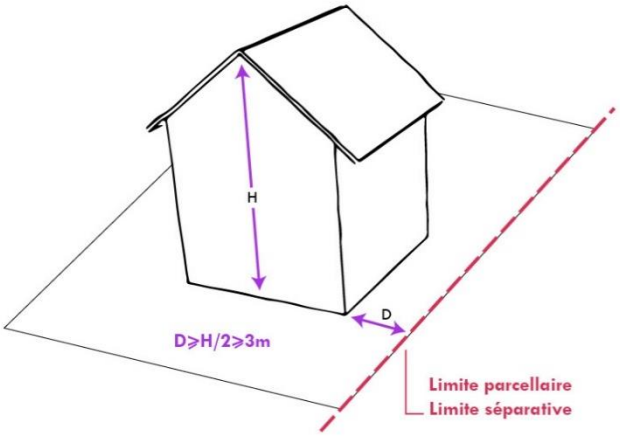


- Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives latérales, en privilégiant la limite sur laquelle la construction existante respecte les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques. La hauteur de la nouvelle construction doit, à minima respecter la hauteur de la construction existante sur limite et au maximum une hauteur supérieure de 2m par rapport à celle-ci.

  La construction peut être implantée sur les deux limites séparatives latérales.



Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.



Une implantation différente peut être admise :

- Pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
- pour les annexes et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 3,5m dont aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne dépasse 12 mètres, l'implantation peut se faire en limite séparative ;
- Au regard de la qualité de l'ensoleillement naturel du bâtiment à construire et ou des bâtiments existants.

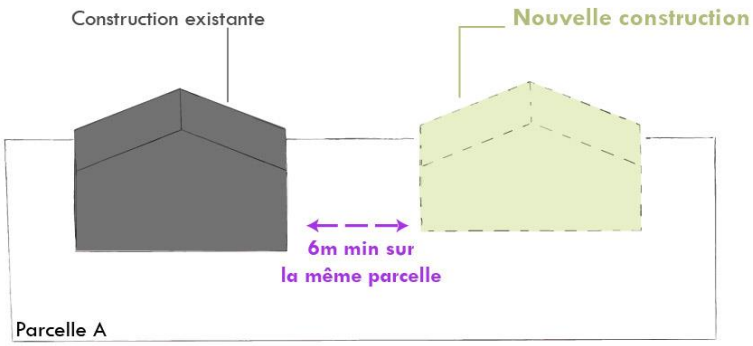
Le bassin des piscines (hors margelle) doit être implanté à 3m minimum des limites séparatives et les locaux à pompe à 1,5m minimum.

Les constructions existantes

L'aménagement et l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent respecter une distante de 6m minimum entre elles, en tout point de la construction.



4/ Emprise au sol

L'emprise au sol doit être de minimum 25% et maximum 45%.

5/ La hauteur

Les nouvelles constructions

La hauteur maximale est définie dans les OAP de chaque secteur. Si cela n'est pas indiqué, la hauteur au faîtage est fixée à 12 maximum et 10m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère en cas de toitures plates, et à 3 mètres maximum pour celles situées dans une bande de 0 à 4 mètres des limites séparatives.

En mitoyenneté, la différence de hauteur à l'égout du toit des constructions entre deux bâtiments contigus ne peut excéder 2 mètres.

Une hauteur différente peut être admises, pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs, pouvant déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec le paysage urbain alentour.

Article 1AUC5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics.

1/ Découpage parcellaire

Le découpage des parcelles doit être préférentiellement de forme simple.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part de foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20% de la surface de la parcelle et ne doit pas faire plus de 40 mètres de long.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;
- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1.5 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%, à l'exception des garages pour lesquels sera accepté la valeur de 2m
- Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2m mais l'aménagement du terrain devra assurer une intégration de la construction dans le paysage optimale. Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

3/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale. Les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 20 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

L'emplois 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 façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

Les coffrets de volets roulant en saillie sont interdits.

Les extensions et annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction existante.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les nouvelles constructions

Les ouvertures en façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

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

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et respecter la composition des façades.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment et des constructions alentours. Les teintes trop vives et les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

La teinte des façades doit être conforme au nuancier, annexé au présent règlement et consultable en mairie. Le noir et le blanc purs sont proscrits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit.

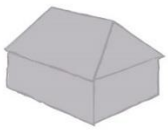
L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

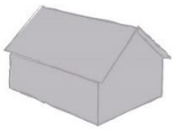
Toiture à pente :

- ***Nombre de pans***

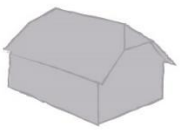
Les types de toiture autorisés des constructions principales et les annexes non accolées sont : à deux pans, à quatre pans et à croupes.



Toiture à 4 pans



Toiture à 2 pans



Toiture à coyaux

Les types interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes accolées à la construction peut être constituée d'un seul pan ou d'un toit terrasse.

- ***Pente***

La pente des toitures doit être comprise entre 35 % et 80 %, excepté pour les toitures végétalisées pour lesquelles une pente entre 0 % et 70 % est admise.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes doit être de 25% minimum.

L'orientation du faîtage principal doit être cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

- ***Teinte***

Les toitures des constructions doivent respecter le style local. Les toitures à pans devront être couvertes de tuiles. La couleur devra être dans les camaïeux de rouges à bruns et être de la même couleur que les bâtiments voisins. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines. Les toitures noires de type ardoises sont proscrites, de même que l'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Pour les constructions neuves, les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires photovoltaïques, fenêtres de toit…) doivent être affleurant au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Ces dispositions ne peuvent s'appliquer :

- Pour les vérandas et marquises ;
- En cas de réhabilitation ou d'extension limitée d'une construction existante : la nouvelle toiture peut être réalisée dans une teinte identique à l'ancienne et/ou à la construction principale.

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

- ***Autres règles***

Sauf en limite mitoyenne, les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,8m. Cette règle concerne uniquement les toitures à pans.

Les balcons doivent être couverts en tout point par un débord de toiture.

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis, etc.) sont interdits

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

Toiture terrasse :

Les toitures terrasses sont autorisées, mais ne devront être accessibles excepté pour entretien et réparations. La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses est obligatoire.

Lors de la mise en place d'une toiture végétalisé, l'épaisseur de terre végétale (substrat) doit être au minimum de 30 cm.

Les toitures terrasses des annexes seront également végétalisées.

Eléments techniques

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront de préférence positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

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.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

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, les installations en saillie sont interdites.

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** 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 …) 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.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

4/ Clôtures

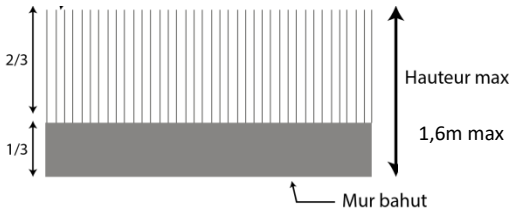
Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain.

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.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et privées et aux emprises publiques : Leur hauteur maximale doit être de 1,6 mètre. La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Elles doivent être composées :



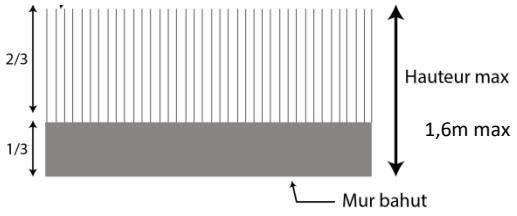
- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie de couleur sombre) ou une haie non opaque composée d'essences végétales locales assurant une transparence visuelle. Le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3. Le mur bahut doit être d'une hauteur maximale de 0,6m ; ;
- Soit d'une haie non opaque, composée d'essences végétales locales;

L'exception à cette règle pourra être admise dans le cas du prolongement d'un mur voisin ayant d'autres caractéristiques et si la clôture s'intègre qualitativement dans les paysages et le tissu environnant.

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture.

Les clôtures en limites séparatives doivent être d'une hauteur maximale d'1,6 mètre.

Elles doivent être composées :

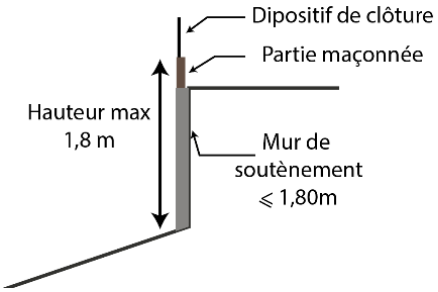


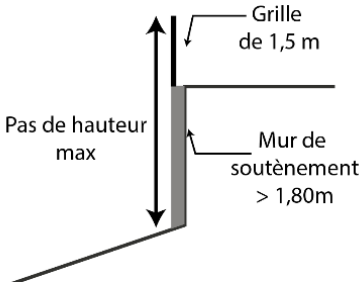
- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie de couleur sombre) assurant une transparence visuelle. Le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3. Le mur bahut doit être d'une hauteur maximale de 0,6m ;
- Soit d'une haie, composée d'essences végétales locales ;

- Soit d'une clôture opaque, type palissade. Les murs pleins sont autorisés uniquement s'ils respectent les caractéristiques architecturales des centres historiques. Les gabions sont interdits.

Des murs de soutènement pourront être créées si nécessaires au regard de la configuration du terrain avant travaux, et doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,8m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.





Ces éléments peuvent être associés à des haies vives d'essences locales de préférence (voir palette végétale dans les dispositions générales). De même, les clôtures uniquement végétales sont autorisées.

En revanche, les clôtures de haies monospécifiques sont interdites.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Les portails devront notamment être implantés avec un recul de 5m par rapport aux emprises de voirie afin d'empêcher toute attente sur la voie.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

5/ Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'Article 6 des Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Article 1AUC6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de biotope (CBS) et de pleine terre

Les projets devront réaliser des éco-aménagements par l'application d'un coefficient de pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet (CES)	Part des espaces non bâtis devant être en pleine terre
Entre 25 % et 35 % de l'unité foncière	Au moins 40 % de l'unité foncière
Entre 36 % et 45 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

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

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de 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.

3/ Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées dans l'article 7 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

4/ Risques majeurs

Les enveloppes concernées par des risques naturels ou technologiques identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'article 8 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

5/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions doivent respecter la règlementation 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.

Article 1AUC7 : OBLIGATIONS en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être préférentiellement satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement semi-perméable ou perméable pour l'infiltration des eaux pluviales sauf en cas de contraintes techniques avérées.

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul du stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier, suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être au maximum de 5% sur les 5 premiers mètres.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 25 logements doivent :

- prévoir des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- prévoir des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans les secteurs dont la pente excède 20%.

Tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement :

- 10% d'entre elles, au minimum, doivent comporter un dispositif de recharge d'un véhicule électrique ;
- Doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque ;

- 50 % minimum des places résidentielles (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Au sein d'une opération mixte (habitation et activités) et en cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » peut être réduite d'au maximum 20%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Au minimum :

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous destination</th><th>Norme de stationnement automobile</th><th>Stationnement visiteur</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td>Minimum 2 places de stationnement par logement</td><td>1 place de stationnement par tranche de 5 logements créés, en limite d'opération et facilement accessibles depuis la voie.</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="2">En fonction des besoins</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Commerces et activités de services</td><td>Services avec accueil de clients</td><td>1 place pour 25m² de surface de plancher</td><td rowspan="3">En fonction des besoins</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td>1 place pour 10m² de surface de plancher dédiée à l'espace clientèle</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td>En fonction des besoins</td></tr>
<tr><td colspan="2">Equipements et services publics</td><td colspan="2">En fonction des besoins</td></tr>
</table>

Les stationnements motos doivent représenter 10% des places voitures.

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- Extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer la destination ou de créer des logements supplémentaires ;
- Lorsque la création de places de stationnement n'est techniquement pas réalisable, ni dans l'assiette du projet, ni dans un rayon de 100 mètres autour de l'assiette du projet.

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

A l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un ou plusieurs locaux spécifiques, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 4,5 m².

Ce local ou emplacement doit être :

- Bien identifiable et signalé ;
- Sécurisé ;
- De préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés) ;
- Accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment…)
- Eclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple).

Si l'emplacement est dissocié de la construction principale, il ne doit pas se trouver à plus de 20 m de l'entrée du bâtiment.

A l'exception des logements individuels, les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'usager.

Les toitures des espaces de stationnement couverts devront être équipées de dispositifs d'exploitation d'énergie photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AUC8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres. De plus, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

2/ Voirie

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Article 1AUC9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur.

2/ Assainissement

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 PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU 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 PLU. Les eaux usées traitées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle sous réserve d'une étude pédologique permettant de prouver la capacité d'infiltration du sol. A défaut de possibilité d'infiltration, un rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel pourra être envisagé sous réserve de prouver l'acceptabilité par ce dernier. Si le sol ne permet pas l'infiltration et que le milieu hydraulique superficiel ne peut accepter de nouveaux effluents traités, tout rejet entraînant une augmentation du nombre d'équivalent habitant sera interdit (nouvelle construction, réhabilitation ou extension avec accroissement du nombre d'habitant…).

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A est possible.

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.

3/ Eaux pluviales

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif de gestion des eaux pluviales n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou Ap est possible.

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, la mise en place d'une cuve de rétention d'eau pluviale de 6 m cube avec une restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement est requise. Ainsi, toute construction neuve sera raccordée au réseau public d'assainissement (réseau EP ou unitaire), si existant, ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'assainissement.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent être intégrés au traitement de l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits. Si elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné en conséquence.

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé devra être neutralisé pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

4/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Cette obligation est assortie d'exceptions justifiées par des impératifs techniques. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

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.

6/ Ordures ménagères

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUD

La zone 1AUD correspond aux secteurs de développement à court terme à vocation d'habitat, situés dans le prolongement de zones résidentielles moins denses. 3 secteurs sont concernés, et font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui complète et s'articule avec le règlement de chaque zone.

Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUD1 - destinations et sous destinations

1AUD1.a Les nouvelles constructions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

1AUD1.b Evolution des constructions existantes

Non réglementé.

Article 1AUD2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques…), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Sont autorisés sous conditions :

- Les ICPE soumises à déclaration et enregistrement 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 personnels et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Article 1AUD3 : mixité sociale et mixité fonctionnelle

1/ Mixité sociale

Les obligations de mixité sociale sont inscrites sur le plan de zonage correspondant aux servitudes de mixité sociale.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1AUD4 – volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

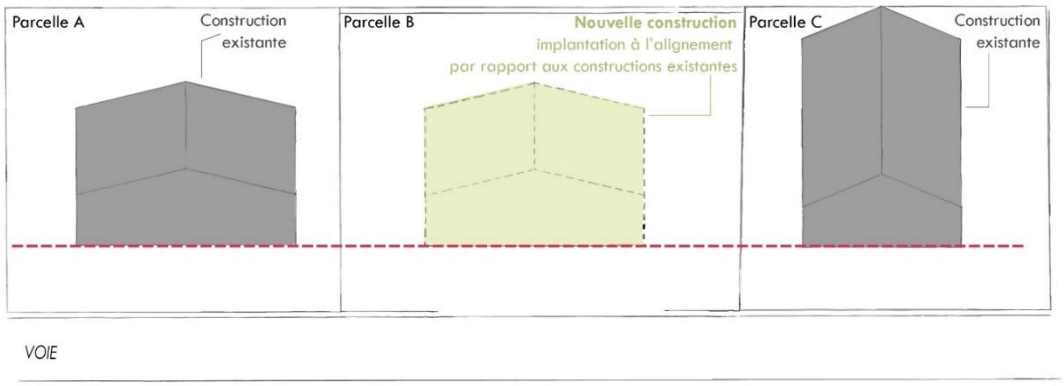
Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaines définis dans l'OAP du secteur considéré.

Règle générale

Les nouvelles constructions

Si un recul minimum est inscrit dans les OAP, c'est ce dernier qui s'applique. Dans le cas contraire, les constructions doivent :

- Soit être implantées à l'alignement actuel ou futur des constructions édifiées sur les terrains limitrophes.

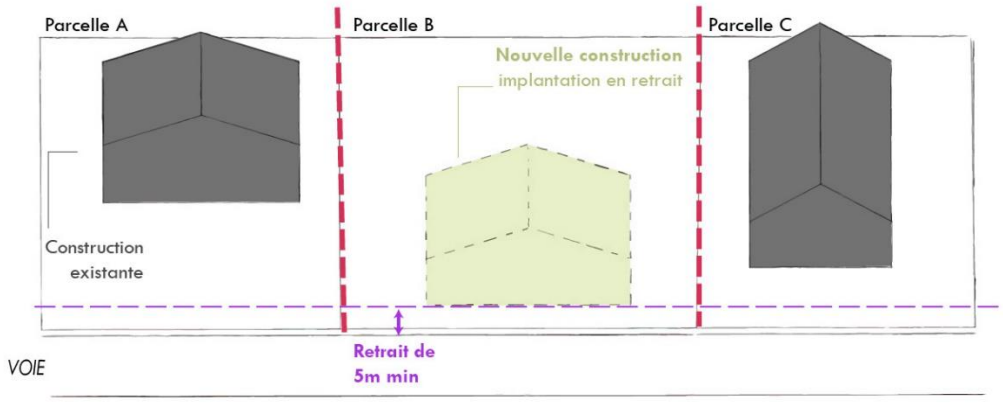


- soit dans un recul de 3m minimum.

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, sont :

- Soit un recul de 25m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisée en niveau structurant (S)
- Soit un recul de 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées au niveau économique (E) ou local(L).

En cas de reculs supérieurs à 2m, ces derniers doivent être végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie (arbustes, plantations, jardinières, etc.).



Le bassin des piscines (hors margelle) doit être implanté en respectant un recul minimum de 3m.

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

Les débords de toit, les éléments de modénatures et les balcons peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 0,8m depuis l'alignement, s'ils se situent à plus de 4,5m de haut à partir du niveau de la rue.

Règle particulière

Une implantation différente peut être admise :

- afin d'assurer la cohérence architecturale ou urbaine avec les bâtiments voisins ou pour assurer la protection d'une plantation d'alignement ou d'un arbre isolé ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

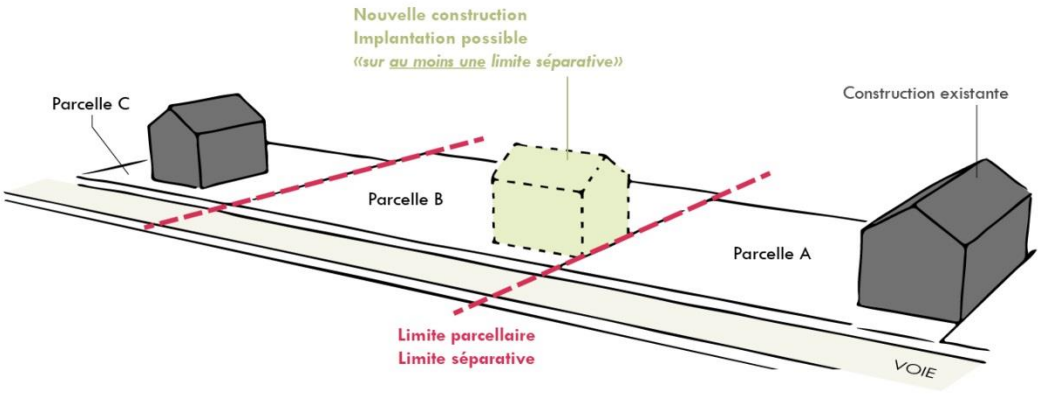
2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal de ces espaces figurent dans les articles UD5 (clôtures) et UD6 (qualité des espaces libres).

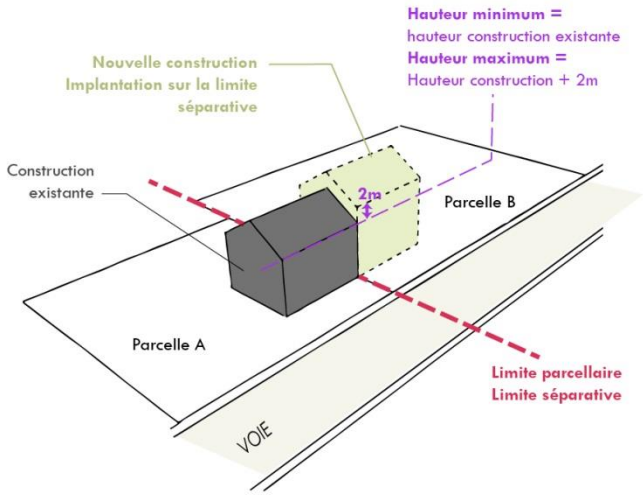
Les nouvelles constructions

- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite séparative dans les conditions suivantes :
    1. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en limite, la nouvelle

construction doit être implantée sur au moins une limite séparative latérale ;

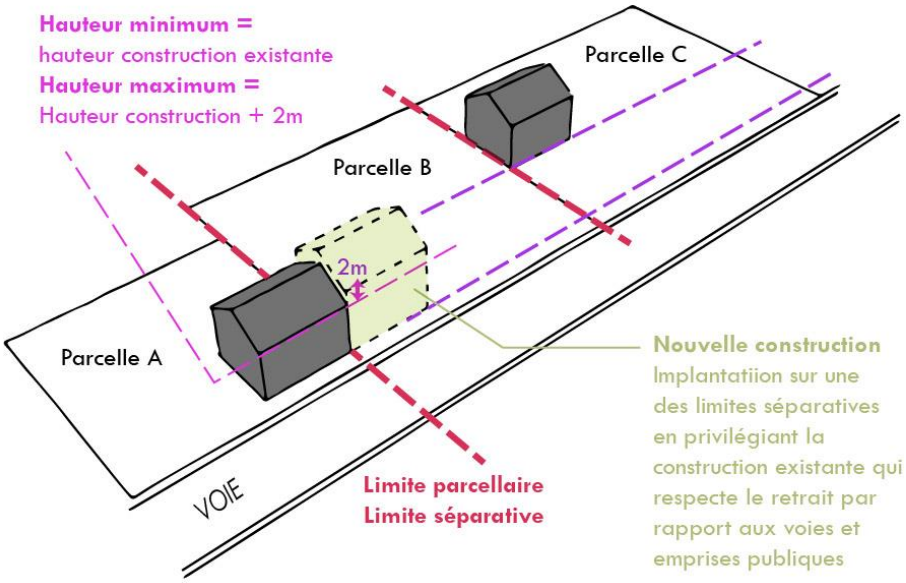


2. Lorsque sur une unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet, il existe un bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur cette même limite séparative latérale. La hauteur de la nouvelle construction doit, à minima respecter la hauteur de la construction existante sur limite et au maximum une hauteur supérieure de 2m par rapport à celle-ci.

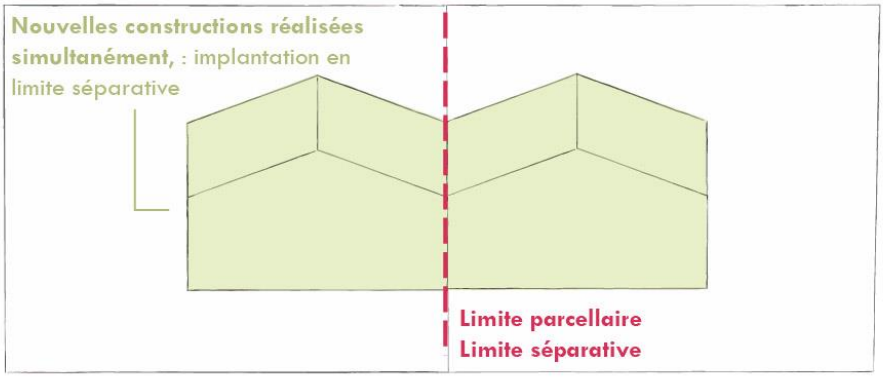


3. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives latérales, en privilégiant la limite sur laquelle la construction existante respecte les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques. La hauteur de la nouvelle construction doit, à minima respecter la hauteur de la construction existante sur limite et au maximum une hauteur supérieure de 2m par rapport à celle-ci.

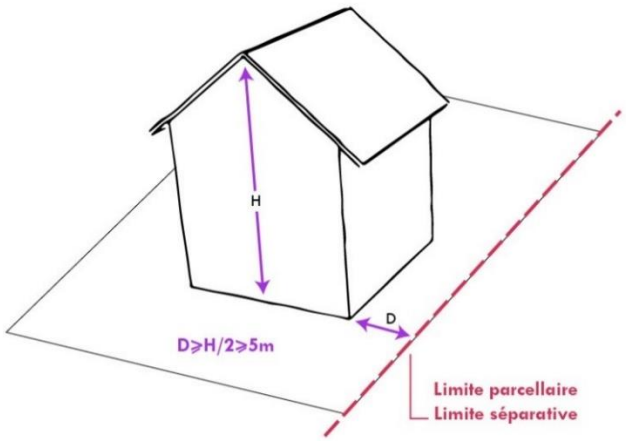
   La construction peut être implantée sur les deux limites séparatives latérales.



4. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet, des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement (mitoyenneté).



- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.

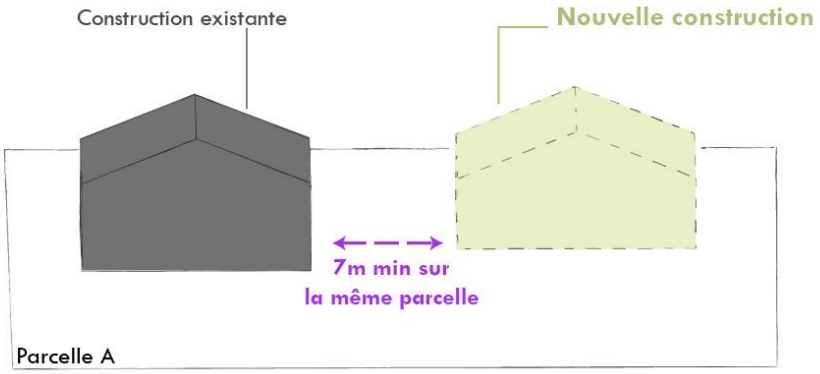


- Une implantation différente peut être admise :
  - Pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
  - pour les annexes et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 3,5m dont aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne dépasse 12 mètres, l'implantation peut se faire en limite séparative ;
  - Au regard de la qualité de l'ensoleillement naturel du bâtiment à construire et ou des bâtiments existants.

Le bassin des piscines (hors margelle) doit être implanté à 3m minimum des limites séparatives et les locaux à pompe à 1,5m minimum.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent respecter une distante de 7m minimum entre elles, en tout point de la construction.



4/ Emprise au sol

L'emprise au sol doit être de minimum 25% et maximum 45%.

5/ La hauteur

Les nouvelles constructions

La hauteur maximale est définie dans l'OAP.

La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère en cas de toitures plates, et à 3 mètres maximum pour celles situées dans une bande de 0 à 4 mètres des limites séparatives.

En mitoyenneté, la différence de hauteur à l'égout du toit des constructions entre deux bâtiments contigus ne peut excéder 2 mètres.

Une hauteur différente peut être admises, pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs, pouvant déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec le paysage urbain alentour.

Article 1AUD5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics.

1/ Découpage parcellaire

Le découpage des parcelles doit être préférentiellement de forme simple.

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part de foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20% de la surface de la parcelle et ne doit pas faire plus de 40 mètres de long.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;
- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des déblais / remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1.5 m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%, à l'exception des garages pour lesquels sera accepté la valeur de 2m
    - Dans le cas de pentes supérieures à 30%, la hauteur pourra être supérieure à 2m mais l'aménagement du terrain devra assurer une intégration de la construction dans le paysage optimale. Les permis pourront être refusés sur la base du critère d'intégration paysagère.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

3/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale. Les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 20 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

L'emplois 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 façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

Les coffrets de volets roulant en saillie sont interdits.

Les extensions et annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction existante.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les nouvelles constructions

Les ouvertures en façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

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

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et respecter la composition des façades.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment et des constructions alentours. Les teintes trop vives et les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

La teinte des façades doit être conforme au nuancier, annexé au présent règlement et consultable en mairie. Le noir et le blanc purs sont proscrits.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit.

L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Toitures

Toiture à pente :

- ***Nombre de pans***

Les types de toiture autorisés des constructions principales et les annexes non accolées sont : à deux pans, à quatre pans et à croupes.

Toiture à 4 pans Toiture à 2 pans Toiture à coyaux

Les types interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes accolées à la construction peut être constituée d'un seul pan ou d'un toit terrasse.

- ***Pente***

La pente des toitures doit être comprise entre 30 % et 80 %, excepté pour les toitures végétalisées pour lesquelles une pente entre 0 % et 70 % est admise.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes doit être de 25% minimum.

L'orientation du faîtage principal doit être cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

- ***Teinte***

Les toitures des constructions doivent respecter le style local. Les toitures à pans devront être couvertes de tuiles. La couleur devra être dans les camaïeux de rouges à bruns et être de la même couleur que les bâtiments voisins. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines. Les toitures noires de type ardoises sont proscrites, de même que l'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Pour les constructions neuves, les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires photovoltaïques, fenêtres de toit…) doivent être affleurant au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.

Ces dispositions ne peuvent s'appliquer :

- Pour les vérandas et marquises ;
- En cas de réhabilitation ou d'extension limitée d'une construction existante : la nouvelle toiture peut être réalisée dans une teinte identique à l'ancienne et/ou à la construction principale.

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

- ***Autres règles***

Sauf en limite mitoyenne, les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,8m. Cette règle concerne uniquement les toitures à pans.

Les balcons doivent être couverts en tout point par un débord de toiture.

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis, etc.) sont interdits.

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

Toiture terrasse :

Les toitures terrasses sont interdites.

Eléments techniques

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront de préférence positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

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.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

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, les installations en saillie sont interdites.

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** 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 …) 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.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

4/ Clôtures

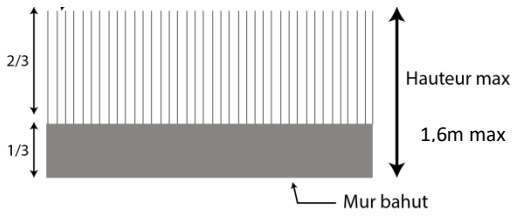
Il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain.

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.

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et privées et aux emprises publiques : Leur hauteur maximale doit être de 1,6 mètre. La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

Elles doivent être composées :



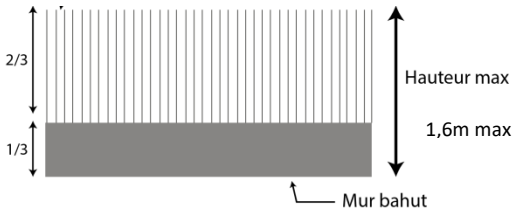
- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie de couleur sombre) ou une haie non opaque composée d'essences végétales locales assurant une transparence visuelle. Le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3. Le mur bahut doit être d'une hauteur maximale de 0,6m ;
- Soit d'une haie non opaque, composée d'essences végétales locales ;

L'exception à cette règle pourra être admise dans le cas du prolongement d'un mur voisin ayant d'autres caractéristiques et si la clôture s'intègre qualitativement dans les paysages et le tissu environnant.

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture.

Les clôtures en limites séparatives doivent être d'une hauteur maximale d'1,6 mètre.

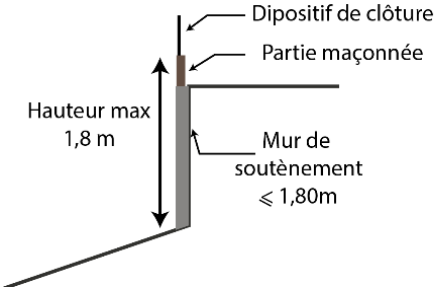
Elles doivent être composées :

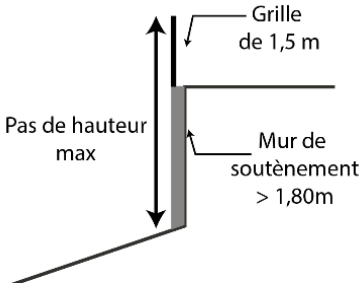


- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie de couleur sombre) assurant une transparence visuelle. Le rapport entre le mur bahut et la grille doit être de 1/3, 2/3 ;
- Soit d'une haie, composée d'essences végétales locales ;
- Soit d'une clôture opaque, type palissade.

Des murs de soutènement pourront être créées si nécessaires au regard de la configuration du terrain avant travaux, et doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif. En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,8m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,8m, la clôture peut uniquement être composée d'une grille d'une hauteur de 1,5m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.





Ces éléments peuvent être associés à des haies vives d'essences locales de préférence (voir palette végétale dans les dispositions générales). De même, les clôtures uniquement végétales sont autorisées.

En revanche, les clôtures de haies monospécifiques sont interdites.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, pourront être imposées en cas de risque pour la circulation publique.

Les portails devront notamment être implantés avec un recul de 5m par rapport aux emprises de voirie afin d'empêcher toute attente sur la voie.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la

circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

5/ Patrimoine bâti

Non réglementé.

Article 1AUD6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de biotope (CBS) et de pleine terre

Les projets devront réaliser des éco-aménagements par l'application d'un coefficient de pleine terre suivant les proportions suivantes :

Emprise au sol du projet (CES)	Part des espaces non bâtis devant être en pleine terre
Entre 25 % et 35 % de l'unité foncière	Au moins 40 % de l'unité foncière
Entre 36 % et 45 % de l'unité foncière	Au moins 30 % de l'unité foncière

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (cf palette végétale dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

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

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de 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.

3/ Eléments de paysage

Non réglementé

4/ Risques majeurs

Non réglementé

5/ Performance énergétique

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.

Article 1AUD7 : OBLIGATIONS en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être préférentiellement satisfaits sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité technique ou de stationnements mutualisés, les besoins en stationnement peuvent être réalisés dans un périmètre de 100 mètres autour du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement semi-perméable ou perméable pour l'infiltration des eaux pluviales sauf en cas de contraintes techniques avérées.

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul du stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier, suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les places accessibles par d'autres places de stationnement sont interdites.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être au maximum de 5% sur les 5 premiers mètres.

Au sein d'une opération mixte (habitation et activités) et en cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 20%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Au minimum :

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
Habitation	Logement	Minimum 2 places de stationnement par logement	1 place de stationnement par tranche de 5 logements créés, en limite d'opération et facilement accessibles depuis la voie.
	Hébergement	En fonction des besoins	

Commerces et activités de services	Services avec accueil de clients	1 place pour 25m² de surface de plancher	En fonction des besoins
Equipements et services publics		En fonction des besoins	

Les stationnements motos doivent représenter 10% des places voitures.

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- Extension ou réhabilitation de constructions à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet de changer la destination ou de créer des logements supplémentaires ;
- Lorsque la création de places de stationnement n'est techniquement pas réalisable, ni dans l'assiette du projet, ni dans un rayon de 100 mètres autour de l'assiette du projet.

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

A l'exception des logements individuels, les constructions doivent comporter un ou plusieurs locaux spécifiques, ou un ou plusieurs emplacements clos et couverts, réservé au stationnement des deux-roues non motorisés. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 4,5 m².

Ce local ou emplacement doit être :

- Bien identifiable et signalé ;
- Sécurisé ;
- De préférence au rez-de-chaussée, proche de l'entrée, ou au premier sous-sol (les projets d'aménagements innovants en matière de stationnement vélos pourront être étudiés) ;
- Accessible et fonctionnel (circulation aisée et facilitée dans le bâtiment…) ;
- Eclairé, équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres (type arceaux par exemple) et donnant sur l'extérieur ;

Si l'emplacement est dissocié de la construction principale, il ne doit pas se trouver à plus de 20 m de l'entrée du bâtiment.

A l'exception des logements individuels, les constructions doivent disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis

l'espace public et proches de l'entrée. Elles peuvent de plus être couvertes afin d'apporter un service supplémentaire à l'usager.

Les toitures des espaces de stationnement couverts devront être équipées de dispositifs d'exploitation d'énergie photovoltaïque.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AUD8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres. De plus, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

2/ Voirie

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Article 1AUD9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur.

2/ Assainissement

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 PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU 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 PLU. Les eaux usées traitées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle sous réserve d'une étude pédologique permettant de prouver la capacité d'infiltration du sol. A défaut de possibilité d'infiltration, un rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel pourra être envisagé sous réserve de prouver l'acceptabilité par ce dernier. Si le sol ne permet pas l'infiltration et que le milieu hydraulique superficiel ne peut accepter de nouveaux effluents traités, tout rejet entraînant une augmentation du nombre d'équivalent habitant sera interdit (nouvelle construction, réhabilitation ou extension avec accroissement du nombre d'habitant…).

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A est possible.

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.

3/ Eaux pluviales

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif de gestion des eaux pluviales n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou Ap est possible.

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, la mise en place d'une cuve de rétention d'eau pluviale de 6 m cube avec une restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement est requise. Ainsi, toute construction neuve sera raccordée au réseau public d'assainissement (réseau EP ou unitaire), si existant, ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'assainissement.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent être intégrés au traitement de l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits. Si elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné en conséquence.

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé devra être neutralisé pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

4/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Cette obligation est assortie d'exceptions justifiées par des impératifs

techniques. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

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.

6/ Ordures ménagères

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 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES NATURELLES (N) ET AGRICOLE (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Préambule

La zone A (agricole) correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme). L'objectif de cette zone est de protéger l'activité agricole du secteur. La zone couvre ainsi des espaces agricoles où le développement des exploitations agricoles ainsi que les constructions liées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole sont permis afin d'assurer la pérennisation de l'activité agricole. La création de nouveaux logements est interdite, exceptée, lorsqu'ils sont nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole (présence permanente et rapprochée pour un bon fonctionnement de l'exploitation).

Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article A1 - Destinations et sous destinations

A1.a Les nouvelles constructions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		(1)	
	exploitation forestière			
Habitation	logement			(2)
	hébergement			(3)
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			(4)
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			(3)

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			(5)
	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	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(1) : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sans condition. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production et 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. Elles sont limitées à une surface de plancher maximum de 80m² et l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

(2) : Dans le respect du principe de réciprocité sanitaire, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sur la justification de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée pour un bon fonctionnement de l'exploitation agricole. Le nombre d'habitation est limitée à une par exploitation dans une limite de 60m² de surface de plancher. L'habitation doit être intégrée ou accolée aux constructions existantes. Sauf impossibilité technique, le logement doit disposer d'une sortie de chemin d'accès commune avec celle de l'exploitation.

(3) : Les hébergements à vocation touristique (de type chambres d'hôtes, fermes-auberges,…) sont autorisés 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 dans le prolongement de l'acte de production et ayant pour support l'exploitation.

(4) : Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production et 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. Elles sont limitées à une surface de plancher maximum de 60m² et l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

(5) : Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et 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. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A1.b Evolution des constructions existantes

Sont autorisées sous conditions :

- La reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que les inondations est autorisée sous condition de ne pas augmenter l'emprise au sol initiale du bâtiment et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité
- Les habitations existantes et présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² pourront bénéficier :
    - de la réfection, de la réhabilitation sous réserve d'acceptation, par l'autorité compétente, des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière ;
    - de l'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et de 60m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, sur la durée de vie du PLU ;
    - de la réalisation d'annexes sur la même unité foncière que les constructions à usage d'habitation existantes (à condition que ces dernières soient situées en zone A). Le nombre d'annexes est

limité à deux maximums par unité foncière. La surface totale ou cumulée d'annexes est limitée à 40m² d'emprise au sol ;

- de la réalisation de piscine dans une limite de 40m² de surface totale (margelle comprise) ;
- les annexes et piscines doivent s'implanter à une distance maximale de 10m autour de l'habitation principale.

Article A2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et celles autorisées sous conditions.

Sont autorisées sous conditions :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à conditions qu'il s'agisse d'exploitation agricole, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des troubles anormaux et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article A3 : Mixité sociale et mixité fonctionnelle

1/Mixité sociale

Non réglementé

2/Mixité fonctionnelle

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article A4 – Volumétrie et 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 1,20 m.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dont les lignes de transport d'électricité « HTB» faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 6 mètres par rapport à l'emprise des voies communales.

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, sont :
- Soit un recul de 25m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisée en niveau structurant (S)
- Soit un recul de 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées au niveau économique (E) ou local(L).

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Règle particulière

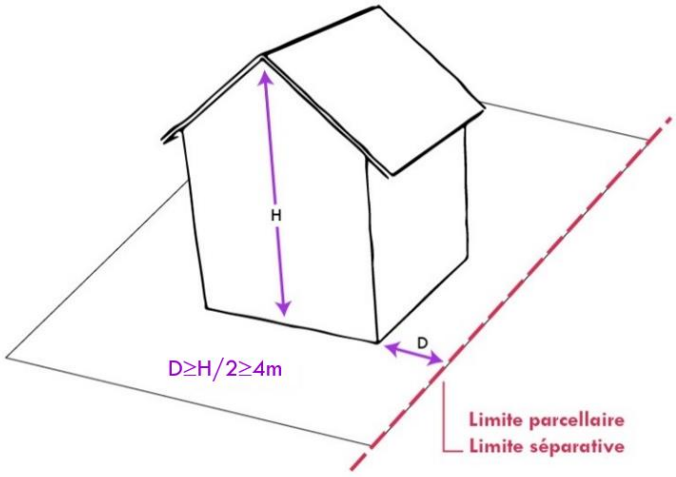
Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

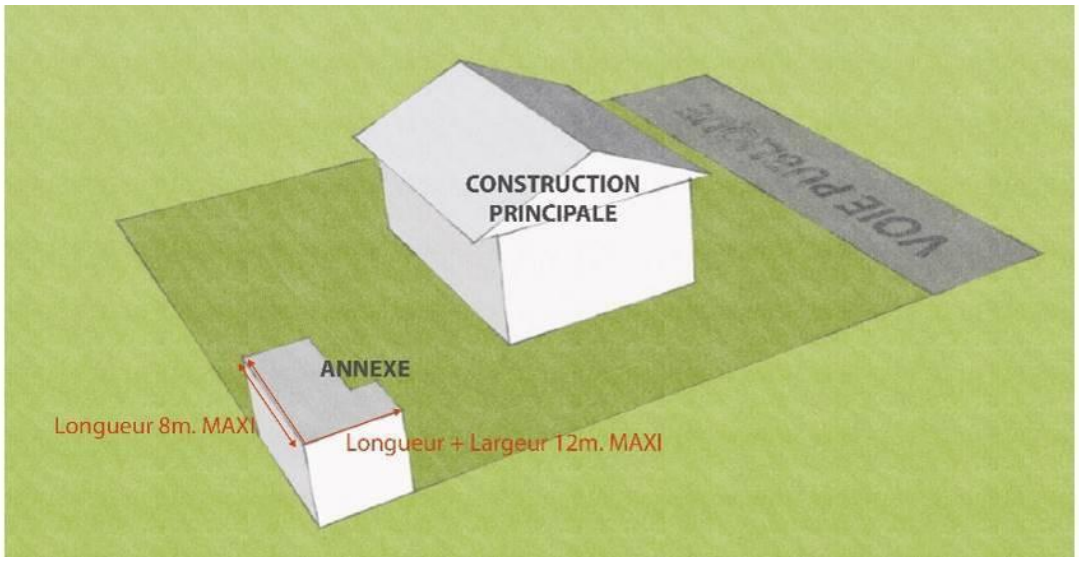
2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 mètres.



Les annexes sont autorisées jusqu'en limite à condition que leur hauteur n'excède pas 4 mètres, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne dépasse 12 mètres.



Le bassin des piscines doit être implanté à 3m minimum des limites séparatives et les locaux à pompe à 1,5m minimum.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes doivent maintenir les reculs existants.

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal

de ces espaces figurent dans les articles A5 (clôtures) et A6 (qualité des espaces libres).

Règle particulière

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
- au regard de la qualité de l'ensoleillement naturel du bâtiment à construire et ou des bâtiments existants.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les annexes et piscines autorisées dans la zone doivent être implantées à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale.

4/ Emprise au sol

Non réglementée sauf mention contraire dans l'article Ap1 relatif aux destinations et sous-destinations.

5/ Hauteur

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 13 mètres. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres.

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

La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère en cas de toitures plates, et à 3 mètres maximum pour celles situées dans une bande de 0 à 4 mètres des limites séparatives.

Une hauteur différente peut être admise, pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs, pouvant déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative. Pour les lignes électriques HTB, la hauteur n'est pas réglementée.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec le paysage alentour.

Article A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics ou encore aux éléments de type serres, tunnels. Leur intégration dans l'environnement devra néanmoins être recherchée, notamment dans les choix d'implantation et de couleurs.

1/ Découpage parcellaire

Non réglementé

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;
- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.
- les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Mouvements de terres liés à l'implantation des constructions :

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

La hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,5m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

Les piscines ne sont pas concernées par ces règles et ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

Autres mouvements de terres liés aux besoins de fonctionnement d'une exploitation agricole :

Non réglementé

3/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel et respecter les caractéristiques de l'architecture locale. Les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

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

Ces règles ne s'imposent pas aux silos, annexes, tunnels, serres ou installations particulières nécessaires au bon fonctionnement des activités agricoles.

Volumes

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

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul du volume des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec les paysages et l'environnement alentours.

Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le

rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Pour les bâtiments agricoles, partant du principe que plus la teinte de la façade est foncée, moins elle est visible dans le paysage, les couleurs et les matériaux discrets et sobres doivent être privilégiées et les teintes claires doivent être évitées, sauf s'il s'agit de matériaux naturels et traditionnellement usités pour les constructions dans la région. Aussi, les matériaux trop brillants ou réfléchissants sont exclus.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, 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 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 et doivent respecter l'ambiance chromatique du secteur.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

Les extensions et annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction existante.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et respecter la composition des façades. Aussi, le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, etc.) doit être évité.

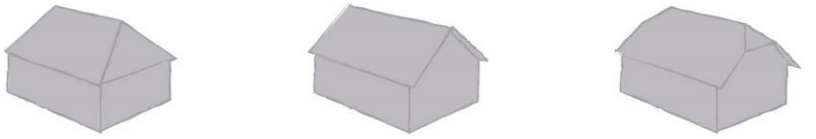
Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

Toitures

Pour les bâtiments agricoles, 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 interdite.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les types de toiture autorisés des constructions principales et des annexes non accolées d'une superficie supérieure ou égale à 20m² sont : à deux pans, à quatre pans, à croupes ou à coyaux.



Toiture à 4 pans Toiture à 2 pans Toiture à coyaux

Les toitures plates ou à un pan sont autorisées sans condition pour les bâtis agricoles légers et les annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Les toitures-plates sont néanmoins autorisées dans les autres cas mais sous condition de valorisation énergétique ou écologique (*toit végétalisé. Cf. définition*).

La toiture des extensions et des annexes accolées doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante. La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile canal ou écaille de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m.

Les balcons doivent être couverts en tout point par un débord de toiture.

Les toitures des constructions doivent respecter le style local. La couleur devra être dans les camaïeux de rouges à bruns et être de la même couleur que les bâtiments voisins. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis,…) sont interdites.

Les **pentes des toitures** sont encadrées de la manière suivante :

- La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 60%, en dehors des extensions et des toitures à coyaux.
- La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

- L'orientation du faîtage principal doit être cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).
- Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Pour toutes les constructions, les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront de préférence positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Eléments techniques

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.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

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, les installations en saillie sont interdites.

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** 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 …) 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.

4/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur maximale de 1.5 m, les clôtures agricoles (y compris les portails) doivent :

- Être uniquement constituées de fils métalliques linéaires,
- Comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnées,
- Ne pas gêner le passage des engins agricoles.

Hors clôtures agricoles qui sont non réglementées, les prescriptions suivantes s'appliquent. Les clôtures 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. 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. Les haies végétalisées doivent être composées d'essences locales voir palette végétale dans les dispositions générales) et devront comprendre des percées visuelles et au moins une 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. Les clôtures de haies mono-spécifiques sont interdites ;
- Les dispositifs de types canisse, brande, bâches, films plastiques, toiles sont interdits.

La hauteur totale des nouvelles clôtures est limitée à 1,5 mètre en limites séparatives et 1,3 mètre en limité d'emprise publique.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les portails devront notamment être implantés avec un recul de 5m par rapport aux emprises de voirie afin d'empêcher toute attente sur la voie.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront, au besoin, être aménagées à la base des clôtures.

Lorsqu'ils existent, les murs et murets de pierre apparente seront préservés.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

5/ Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'Article 6 des Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de biotope (CBS) et de pleine terre

Non réglementé

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (voir palette végétale dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite. Les aménagements paysagers doivent comprendre des essences caduques.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques, il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Ils doivent être réalisés avec des matériaux et revêtements perméables. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

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

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.

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

3/ Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées dans l'article 7 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

4/ Risques majeurs

Les enveloppes concernées par des risques naturels ou technologiques identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'article 8 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

5/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions doivent respecter la règlementation 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.

Article A7 : Obligations en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être préférentiellement satisfaits sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité technique ou de stationnements mutualisés, les besoins en stationnement peuvent être réalisés dans un périmètre de 100 mètres autour du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement semi-perméable ou perméable pour l'infiltration des eaux pluviales sauf en cas de contraintes techniques avérées.

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul du stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet, suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

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.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile/engin
Activité agricole	bâtiment	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Habitation	logement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	hébergement (agrotourisme)	1 place par unité d'hébergement
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

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile/engin
	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

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

Non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres. De plus, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

2/ Voirie

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Article A9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur.

2/ Assainissement

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 PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU 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 PLU. Les eaux usées traitées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle sous réserve d'une étude pédologique

permettant de prouver la capacité d'infiltration du sol. A défaut de possibilité d'infiltration, un rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel pourra être envisagé sous réserve de prouver l'acceptabilité par ce dernier. Si le sol ne permet pas l'infiltration et que le milieu hydraulique superficiel ne peut accepter de nouveaux effluents traités, tout rejet entraînant une augmentation du nombre d'équivalent habitant sera interdit (nouvelle construction, réhabilitation ou extension avec accroissement du nombre d'habitant…).

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A est possible.

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.

3/ Eaux pluviales

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif de gestion des eaux pluviales n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou Ap est possible.

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…). Ainsi, toute construction neuve sera raccordée au réseau public d'assainissement (réseau EP ou unitaire), si existant, ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'assainissement.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent être intégrés au traitement de l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits. Si elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné en conséquence.

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé devra être neutralisé pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

4/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Cette obligation est assortie d'exceptions justifiées par des impératifs techniques. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

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.

6/ Ordures ménagères

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AP

Préambule

La zone Ap (agricole protégée) correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme) et où pour des raisons de préservation du paysage, de protection des continuités écologiques ou de la proximité des réservoirs de biodiversité, les constructions sont plus strictement encadrées.

Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article Ap1 - Destinations et sous destinations

Ap1.a Les nouvelles constructions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			(1)

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	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	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(1) : Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et 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. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Ap1.b Evolution des constructions existantes

Sont autorisées sous conditions :

- La reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que les inondations est autorisée sous condition de ne pas augmenter l'emprise au sol initiale du bâtiment et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité
- Les habitations existantes et présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² pourront bénéficier :
    - de la réfection, de la réhabilitation sous réserve d'acceptation, par l'autorité compétente, des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière ;
    - de l'extension dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante et de 30m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, sur la durée de vie du PLU ;
    - de la réalisation d'annexes sur la même unité foncière que les constructions à usage d'habitation existantes (à condition que

ces dernières soient situées en zone A). Le nombre d'annexes est limité à deux maximums par unité foncière. La surface totale ou cumulée d'annexes est limitée à 40m² d'emprise au sol ;

- de la réalisation de piscine dans une limite de 40m² de surface totale (margelle comprise) ;
- les annexes et piscines doivent s'implanter à une distance maximale de 10m autour de l'habitation principale.

Article Ap2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les aménagements visant à la valorisation du patrimoine paysager et végétal, de type aire de découverte pédagogique et aménagement de belvédères (tables d'orientation, bancs, équipements permettant le maintien de la propreté du lieu…) sous condition de non atteinte au maintien de l'activité agricole ou pastoral et d'intégration du site dans le milieu environnant.

Article Ap3 : Mixité sociale et mixité fonctionnelle

1/Mixité sociale

Non réglementé

2/Mixité fonctionnelle

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article Ap4 – Volumétrie et 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 1,20 m.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dont les lignes de transport d'électricité « HTB» faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale

Les annexes et piscines doivent s'implanter en respectant un recul de 6 mètres par rapport à l'emprise des voies communales.

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, sont :

- Soit un recul de 25m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisée en niveau structurant (S)
- Soit un recul de 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées au niveau économique (E) ou local(L).

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Pour les constructions existantes, l'aménagement et l'extension doivent maintenir les reculs existants.

Règle particulière

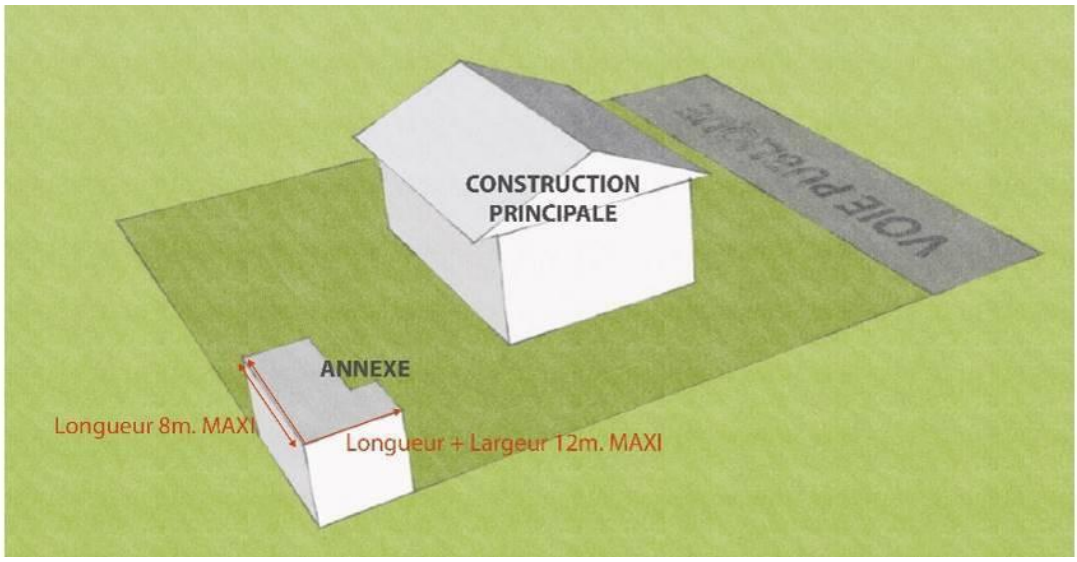
Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les annexes sont autorisées jusqu'en limite à condition que leur hauteur n'excède pas 4 mètres, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne dépasse 12 mètres.



Le bassin des piscines doit être implanté à 3m minimum des limites séparatives et les locaux à pompe à 1,5m minimum.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes doivent maintenir les reculs existants.

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal de ces espaces figurent dans les articles Ap5 (clôtures) et Ap6 (qualité des espaces libres).

Règle particulière

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
- au regard de la qualité de l'ensoleillement naturel du bâtiment à construire et ou des bâtiments existants.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les annexes et piscines autorisées dans la zone doivent être implantées à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale.

4/ Emprise au sol

Non réglementée sauf mention contraire dans l'article Ap1 relatif aux destinations et sous-destinations.

5/ Hauteur

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

La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère en cas de toitures plates, et à 3 mètres maximum pour celles situées dans une bande de 0 à 4 mètres des limites séparatives.

Une hauteur différente peut être admise, pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs, pouvant déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative. Pour les lignes électriques HTB, la hauteur n'est pas réglementée.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec le paysage alentour.

Article Ap5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics. Leur intégration dans l'environnement devra néanmoins être recherchée, notamment dans les choix d'implantation et de couleurs.

1/ Découpage parcellaire

Non réglementé

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;
- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.
- les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

La hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,5m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

Les piscines ne sont pas concernées par ces règles et ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

3/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel et respecter les caractéristiques de l'architecture locale. Les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

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

Volumes

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

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul du volume des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec les paysages et l'environnement alentours.

Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

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 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 et doivent respecter l'ambiance chromatique du secteur.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

Les extensions et annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction existante.

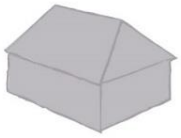
Ouvertures et systèmes d'occultation

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et respecter la composition des façades. Aussi, le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, etc.) doit être évité.

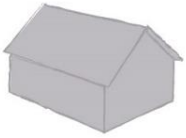
Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

Toitures

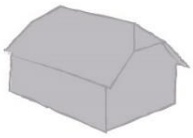
Les types de toiture des annexes non accolées d'une superficie supérieure ou égale à 20m² sont : à deux pans, à quatre pans, à croupes ou à coyaux.



Toiture à 4 pans



Toiture à 2 pans



Toiture à coyaux

Les toitures plates ou à un pan sont autorisées sans condition pour les bâtis agricoles légers et les annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Les toitures-plates sont néanmoins autorisées dans les autres cas mais sous condition de valorisation énergétique ou écologique (*toit végétalisé. Cf. définition*).

La toiture des extensions et des annexes accolées doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante. La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile canal ou écaille de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m.

Les balcons doivent être couverts en tout point par un débord de toiture.

Les toitures des constructions doivent respecter le style local. La couleur devra être dans les camaïeux de rouges à bruns et être de la même couleur que les bâtiments voisins. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis,…) sont interdites.

Les **pentes des toitures** sont encadrées de la manière suivante :

- La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 60%, en dehors des extensions et des toitures à coyaux.
- La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².
- L'orientation du faîtage principal doit être cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).
- Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Pour toutes les constructions, les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront de préférence positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Eléments techniques

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.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

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, les installations en saillie sont interdites.

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** 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 …) 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.

4/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur maximale de 1.5 m, les clôtures agricoles (y compris les portails) doivent :

- Être uniquement constituées de fils métalliques linéaires,
- Comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnées,
- Ne pas gêner le passage des engins agricoles.

Hors clôtures agricoles qui sont non réglementées, les prescriptions suivantes s'appliquent. Les clôtures 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. 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. Les haies végétalisées doivent être composées d'essences locales voir palette végétale dans les dispositions générales) et devront comprendre des percées visuelles et au moins une 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. Les clôtures de haies mono-spécifiques sont interdites ;
- Les dispositifs de types canisse, brande, bâches, films plastiques, toiles sont interdits.

La hauteur totale des nouvelles clôtures est limitée à 1,5 mètre en limites séparatives et 1,3 mètre en limité d'emprise publique.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les portails devront notamment être implantés avec un recul de 5m par rapport aux emprises de voirie afin d'empêcher toute attente sur la voie.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront, au besoin, être aménagées à la base des clôtures.

Lorsqu'ils existent, les murs et murets de pierre apparente seront préservés.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

5/ Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'Article 6 des Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Article Ap6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de biotope (CBS) et de pleine terre

Non réglementé

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (voir palette végétale dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite. Les aménagements paysagers doivent comprendre des essences caduques.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques, il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Ils doivent être réalisés avec des matériaux et revêtements perméables. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

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

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.

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

3/ Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées dans l'article 7 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

4/ Risques majeurs

Les enveloppes concernées par des risques naturels ou technologiques identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'article 8 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

5/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions doivent respecter la règlementation 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.

Article Ap7 : Obligations en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être préférentiellement satisfaits sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité technique ou de stationnements mutualisés, les besoins en stationnement peuvent être réalisés dans un périmètre de 100 mètres autour du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement semi-perméable ou perméable pour l'infiltration des eaux pluviales sauf en cas de contraintes techniques avérées.

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul du stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet, suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

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.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile/engin
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

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

Non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Ap8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres. De plus, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

2/ Voirie

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Article Ap9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur.

2/ Assainissement

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 PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU 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 PLU. Les eaux usées traitées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle sous réserve d'une étude pédologique permettant de prouver la capacité d'infiltration du sol. A défaut de possibilité d'infiltration, un rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel pourra être envisagé sous réserve de prouver l'acceptabilité par ce dernier. Si le sol ne permet pas l'infiltration et que le milieu hydraulique superficiel ne peut accepter de nouveaux effluents traités, tout rejet entraînant une augmentation du nombre d'équivalent habitant sera interdit (nouvelle construction, réhabilitation ou extension avec accroissement du nombre d'habitant…).

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone Ap est possible.

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.

3/ Eaux pluviales

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif de gestion des eaux pluviales n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou Ap est possible.

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…). Ainsi, toute construction neuve sera raccordée au réseau public d'assainissement (réseau EP ou unitaire), si

existant, ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'assainissement.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent être intégrés au traitement de l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits. Si elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné en conséquence.

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé devra être neutralisé pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

4/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Cette obligation est assortie d'exceptions justifiées par des impératifs techniques. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

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.

6/ Ordures ménagères

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AD

Préambule

La zone Ad (Agricole déchet) correspond à des sites d'accueil des installations de stockage de déchets inertes (ISDI) mais dont la vocation à l'issue de l'exploitation devra être agricole avec un suivi agronomique du secteur.

Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article Ad1 - Destinations et sous destinations

Ad1.a Les nouvelles constructions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			(1)
	établissements d'enseignement, de			

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	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	industrie			(2)
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(1) : Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et 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.

(2) : 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.

Ad1.b Evolution des constructions existantes

Non réglementé.

Article Ad2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions.

Sont autorisées sous conditions :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à conditions qu'il s'agisse d'installations de stockage de déchets

inertes (ISDI) régulièrement autorisées pour le dépôt régulier de déchets inertes et uniquement, en vue de leur élimination définitive et sans intention de reprise ultérieure ;

- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il s'agisse installations de stockage de déchets inertes (ISDI) régulièrement autorisées pour le dépôt régulier de déchets inertes et uniquement, en vue de leur élimination définitive et sans intention de reprise ultérieure et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;

Article Ad3 : Mixité sociale et mixité fonctionnelle

1/Mixité sociale

Non réglementé

2/Mixité fonctionnelle

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article Ad4 – Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Non règlementé

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau. Tout dépôt ou stockage dans cette bande de 10 mètres est interdit.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé

4/ Emprise au sol

Non règlementé

5/ Hauteur

Non règlementé

Article Ad5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics. Leur intégration dans l'environnement devra néanmoins être recherchée, notamment dans les choix d'implantation et de couleurs.

1/ Découpage parcellaire

Non réglementé

2/ Adaptation au terrain naturel

Les déblais/remblais ne sont autorisés que dans le cadre de l'exploitation d'une ISDI autorisée dans la zone.

3/ Aspects des constructions

Volumes

Non réglementé

Façades

Non réglementé

Ouvertures et systèmes d'occultation

Non réglementé

Toitures

Non réglementé

Eléments techniques

Non réglementé

4/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Néanmoins, dans un objectif d'optimisation de l'intégration paysagère des ISDI, les clôtures de haies vives d'essences locales sont recommandées (voir palette végétale dans les dispositions générales) et devront comprendre des percées visuelles et au moins une 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. Les clôtures de haies mono-spécifiques sont interdites.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

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 portails devront notamment être implantés avec un recul de 5m par rapport aux emprises de voirie afin d'empêcher toute attente sur la voie.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

5/ Patrimoine bâti

Non concerné

Article Ad6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de biotope (CBS) et de pleine terre

Non réglementé

2/ Qualité des espaces libres

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques, il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Ils doivent être réalisés avec des matériaux et revêtements perméables. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

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

3/ Eléments de paysage

Non concerné

4/ Risques majeurs

Non concerné

5/ Performance énergétique

Non réglementé

Article Ad7 : Obligations en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être préférentiellement satisfaits sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité technique ou de stationnements mutualisés, les besoins en stationnement peuvent être réalisés dans un périmètre de 100 mètres autour du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement semi-perméable ou perméable pour l'infiltration des eaux pluviales sauf en cas de contraintes techniques avérées.

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

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.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile/engin
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

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

Non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres. De plus, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

2/ Voirie

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Article A9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur.

2/ Assainissement

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 PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU 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 PLU. Les eaux usées traitées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle sous réserve d'une étude pédologique permettant de prouver la capacité d'infiltration du sol. A défaut de possibilité d'infiltration, un rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel pourra être envisagé sous réserve de prouver l'acceptabilité par ce dernier. Si le sol ne permet pas l'infiltration et que le milieu hydraulique superficiel ne peut accepter de nouveaux effluents traités, tout rejet entraînant une augmentation du nombre d'équivalent habitant sera interdit (nouvelle construction, réhabilitation ou extension avec accroissement du nombre d'habitant…).

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone Ad est possible.

3/ Eaux pluviales

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…). Ainsi, toute construction neuve sera raccordée au réseau public d'assainissement (réseau EP ou unitaire), si existant, ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'assainissement.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent être intégrés au traitement de l'ambiance paysagère et à la

conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits. Si elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné en conséquence.

4/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Cette obligation est assortie d'exceptions justifiées par des impératifs techniques. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

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.

6/ Ordures ménagères

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Préambule

Selon les articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme, la **zone naturelle et forestière (N)** correspond aux secteurs équipés ou non à protéger en raison :

- 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 ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N correspond ici aux espaces boisés ainsi qu'aux réservoirs de biodiversité, à l'exception de ceux situé en milieux ouverts. Le principe de ce secteur est la préservation des espaces. Il intègre aussi l'habitat isolé présent dans l'espace naturel, pour lequel des évolutions encadrées et limitées sont possibles.

Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article N1 - Destinations et sous destinations

N1.a Les nouvelles constructions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			(1)
Habitation	logement			(2)
	hébergement			
	artisanat et commerce de détail			
	restauration			

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Commerce et activités de service	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			(3)
	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	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(1) : Seules les constructions et installations nécessaires aux travaux forestiers tels que définis à l'article L733-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions et installations doivent être démontables et leurs aménagements réversibles. Les entreprises de transformation et commercialisation du bois ne contribuant pas à l'exploitation forestière sont interdites.

(2) : Seules sont autorisées les résidences mobiles dès lors qu'elles sont destinées à l'habitat des gens du voyage.

(3) : Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et 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. Les travaux de maintenance ou de

modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

N1.b Evolution des constructions existantes

Sont autorisées sous conditions :

- La reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que les inondations est autorisée sous condition de ne pas augmenter l'emprise au sol initiale du bâtiment et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité
- Les habitations existantes et présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² pourront bénéficier :
    - de la réfection, de la réhabilitation sous réserve d'acceptation, par l'autorité compétente, des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière ;
    - de l'extension dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante et de 30m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, sur la durée de vie du PLU ;
    - de la réalisation d'annexes sur la même unité foncière que les constructions à usage d'habitation existantes (à condition que ces dernières soient situées en zone A). Le nombre d'annexes est limité à deux maximums par unité foncière. La surface totale ou cumulée d'annexes est limitée à 40m² d'emprise au sol ;
    - de la réalisation de piscine dans une limite de 40m² de surface totale (margelle comprise) ;
    - les annexes et piscines doivent s'implanter à une distance maximale de 10m autour de l'habitation principale.

Article N2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N1.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière ou agro-pastoral et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les aménagements visant à la valorisation du patrimoine paysager et végétal, de type aire de découverte pédagogique et aménagement de belvédères (tables d'orientation, bancs, équipements permettant le maintien de la propreté du lieu…) sous condition de non atteinte au maintien de l'activité forestière ou agro-pastoral et d'intégration du site dans le milieu environnant ;
- Seuls sont autorisés les terrains de caravanage dès lors qu'ils constituent des aires d'accueil des gens du voyage.

Article N3 : Mixité sociale et mixité fonctionnelle

1/Mixité sociale

Non réglementé

2/Mixité fonctionnelle

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article N4 – Volumétrie et 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 1,20 m.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dont les lignes de transport d'électricité « HTB» faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale

Les annexes et piscines doivent s'implanter en respectant un recul de 6 mètres par rapport à l'emprise des voies communales.

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, sont :

- Soit un recul de 25m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisée en niveau structurant (S)
- Soit un recul de 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées au niveau économique (E) ou local(L).

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Pour les constructions existantes, l'aménagement et l'extension doivent maintenir les reculs existants.

Règle particulière

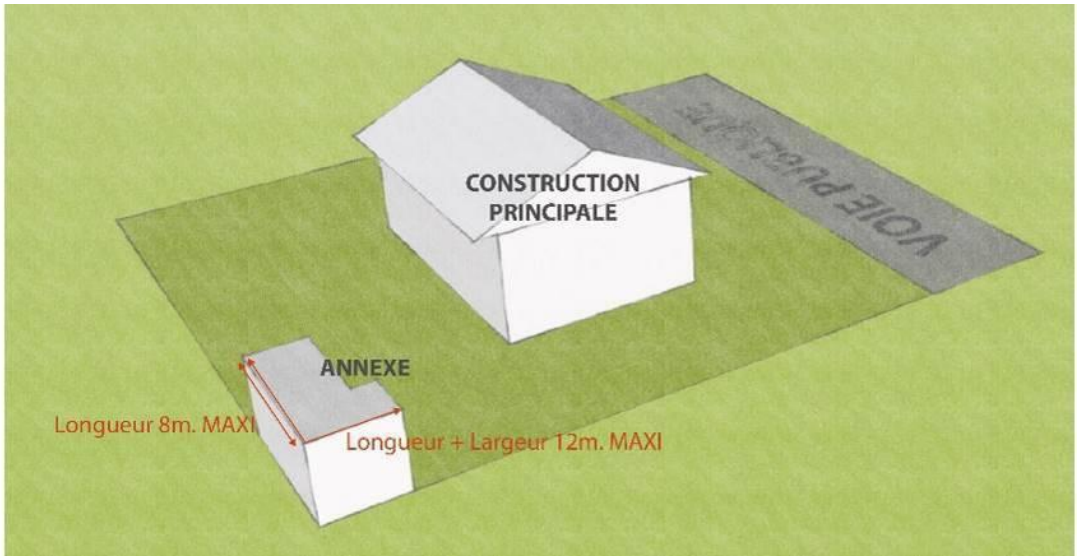
Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les annexes sont autorisées jusqu'en limite à condition que leur hauteur n'excède pas 4 mètres, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres et que la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne dépasse 12 mètres.



Le bassin des piscines doit être implanté à 3m minimum des limites séparatives et les locaux à pompe à 1,5m minimum.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes doivent maintenir les reculs existants.

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal de ces espaces figurent dans les articles Ap5 (clôtures) et Ap6 (qualité des espaces libres).

Règle particulière

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
- au regard de la qualité de l'ensoleillement naturel du bâtiment à construire et ou des bâtiments existants.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les annexes et piscines autorisées dans la zone doivent être implantées à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale.

4/ Emprise au sol

Non réglementée sauf mention contraire dans l'article N1 relatif aux destinations et sous-destinations.

5/ Hauteur

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

La hauteur des annexes est fixée à 4 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère en cas de toitures plates, et à 3 mètres maximum pour celles situées dans une bande de 0 à 4 mètres des limites séparatives.

Une hauteur différente peut être admise, pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs, pouvant déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative. Pour les lignes électriques HTB, la hauteur n'est pas réglementée.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec le paysage alentour.

Article N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics. Leur intégration dans l'environnement devra néanmoins être recherchée, notamment dans les choix d'implantation et de couleurs.

1/ Découpage parcellaire

Non réglementé

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;
- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.
- les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

La hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,5m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

Les piscines ainsi que les activités induites par les exploitations forestières ou les travaux de gestion de la forêt ne sont pas concernées par ces règles et ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

3/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel et respecter les caractéristiques de l'architecture locale. Les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

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

Volumes

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

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul du volume des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec les paysages et l'environnement alentours.

Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

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 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 et doivent respecter l'ambiance chromatique du secteur.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

Les extensions et annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction existante.

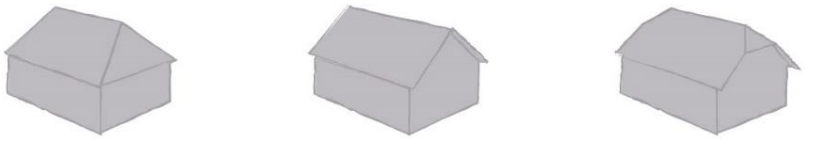
Ouvertures et systèmes d'occultation

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et respecter la composition des façades. Aussi, le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, etc.) doit être évité.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

Toitures

Les types de toiture des annexes non accolées d'une superficie supérieure ou égale à 20m² sont : à deux pans, à quatre pans, à croupes ou à coyaux.



Toiture à 4 pans Toiture à 2 pans Toiture à coyaux

Les toitures-plates sont autorisées sous condition de valorisation énergétique ou écologique (*toit végétalisé. cf. définition*).

La toiture des extensions et des annexes accolées doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante. La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile canal ou écaille de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m.

Les balcons doivent être couverts en tout point par un débord de toiture.

Les toitures des constructions doivent respecter le style local. La couleur devra être dans les camaïeux de rouges à bruns et être de la même couleur que les bâtiments voisins. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis,…) sont interdites.

Les **pentes des toitures** sont encadrées de la manière suivante :

- La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 60%, en dehors des extensions et des toitures à coyaux.
- La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².
- L'orientation du faîtage principal doit être cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).
- Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Pour toutes les constructions, les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront de préférence positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Eléments techniques

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.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

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, les installations en saillie sont interdites.

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** 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 …) 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.

4/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur maximale de 1.5 m, les clôtures agricoles (y compris les portails) doivent :

- Être uniquement constituées de fils métalliques linéaires,
- Comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnées,
- Ne pas gêner le passage des engins agricoles.

Hors clôtures agricoles qui sont non réglementées, les prescriptions suivantes s'appliquent. Les clôtures 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. 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. Les haies végétalisées doivent être composées d'essences locales voir palette végétale dans les dispositions générales) et devront comprendre des percées visuelles et au moins une 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. Les clôtures de haies mono-spécifiques sont interdites ;
- Les dispositifs de types canisse, brande, bâches, films plastiques, toiles sont interdits.

La hauteur totale des nouvelles clôtures est limitée à 1,5 mètre.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les portails devront notamment être implantés avec un recul de 5m par rapport aux emprises de voirie afin d'empêcher toute attente sur la voie.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront, au besoin, être aménagées à la base des clôtures.

Lorsqu'ils existent, les murs et murets de pierre apparente seront préservés.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

5/ Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'Article 6 des Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de biotope (CBS) et de pleine terre

Non réglementé

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (voir palette végétale dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite. Les aménagements paysagers doivent comprendre des essences caduques.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques, il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Ils doivent être réalisés avec des matériaux et revêtements perméables. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

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

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.

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

3/ Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées dans l'article 7 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

4/ Risques majeurs

Les enveloppes concernées par des risques naturels ou technologiques identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions indiquées à l'article 8 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

5/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions doivent respecter la règlementation 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.

Article N7 : Obligations en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être préférentiellement satisfaits sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité technique ou de stationnements mutualisés, les besoins en stationnement peuvent être réalisés dans un périmètre de 100 mètres autour du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement semi-perméable ou perméable pour l'infiltration des eaux pluviales sauf en cas de contraintes techniques avérées.

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul du stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet, suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

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.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile/engin
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

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

Non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres. De plus, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

2/ Voirie

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Article N9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur.

2/ Assainissement

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 PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU 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 PLU. Les eaux usées traitées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle sous réserve d'une étude pédologique permettant de prouver la capacité d'infiltration du sol. A défaut de possibilité d'infiltration, un rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel pourra être envisagé sous réserve de prouver l'acceptabilité par ce dernier. Si le sol ne permet pas l'infiltration et que le milieu hydraulique superficiel ne peut accepter de nouveaux effluents traités, tout rejet entraînant une augmentation du nombre d'équivalent habitant sera interdit (nouvelle

construction, réhabilitation ou extension avec accroissement du nombre d'habitant…).

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone N est possible.

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.

3/ Eaux pluviales

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif de gestion des eaux pluviales n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone N est possible.

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…). Ainsi, toute construction neuve sera raccordée au réseau public d'assainissement (réseau EP ou unitaire), si existant, ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'assainissement.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent être intégrés au traitement de l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits.

Si elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné en conséquence.

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé devra être neutralisé pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

4/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Cette obligation est assortie d'exceptions justifiées par des impératifs techniques. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

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.

6/ Ordures ménagères

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NGV

Préambule

La **zone Ngv** (zone naturelle d'accueil pour les gens du voyage) identifie les secteurs d'accueil des gens du voyage existantes ou en projet. Cette zone permet que soit autorisées les installations mobiles.

Cette zone est un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article Ngv1 - Destinations et sous destinations

Ngv1.a Les nouvelles constructions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			(1)

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			(2)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(1) : Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et 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.

(2) : Seuls sont autorisés 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.

N1.b Evolution des constructions existantes

Sont autorisées sous conditions :

- La reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que les inondations est autorisée sous condition de ne pas augmenter l'emprise au sol initiale du bâtiment et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité
- Les évolutions en cohérence avec les possibilités offertes pour les nouvelles constructions.

Article Ngv2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article Ngv1.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière ou agro-pastoral et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les terrains de caravanage dès lors qu'ils constituent des aires d'accueil des gens du voyage portées par la collectivité locale.

Article Ngv3 : Mixité sociale et mixité fonctionnelle

1/Mixité sociale

Non réglementé

2/Mixité fonctionnelle

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article Ngv4 – Volumétrie et 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 1,20 m.

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.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, sont :

- Soit un recul de 25m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisée en niveau structurant (S)
- Soit un recul de 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées au niveau économique (E) ou local(L).

Les annexes et piscines doivent s'implanter en respectant un recul de 9 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Pour les constructions existantes, l'aménagement et l'extension doivent maintenir les reculs existants.

Règle particulière

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal de ces espaces figurent dans les articles Ap5 (clôtures) et Ap6 (qualité des espaces libres).

Règle particulière

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
- au regard de la qualité de l'ensoleillement naturel du bâtiment à construire et ou des bâtiments existants.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

4/ Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 30% de l'unité foncière.

5/ Hauteur

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres au faîtage.

Une hauteur différente peut être admise, pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs, pouvant déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec le paysage alentour.

Article Ngv5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics. Leur intégration dans l'environnement devra néanmoins être recherchée, notamment dans les choix d'implantation et de couleurs.

1/ Découpage parcellaire

Non réglementé

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;

- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.
- les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

La hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,5m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

3/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel et respecter les caractéristiques de l'architecture locale. Les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

Volumes

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

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul du volume des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec les paysages et l'environnement alentours.

Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre

concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

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 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 et doivent respecter l'ambiance chromatique du secteur.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

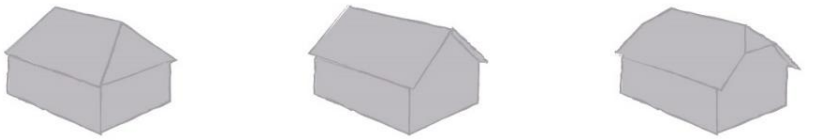
Ouvertures et systèmes d'occultation

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et respecter la composition des façades. Aussi, le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, etc.) doit être évité.

Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

Toitures

Les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à croupes ou à coyaux.



Toiture à 4 pans Toiture à 2 pans Toiture à coyaux

Les toitures-plates sont autorisées sous condition de valorisation énergétique ou écologique (*toit végétalisé. Cf. définition*).

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m.

Les balcons doivent être couverts en tout point par un débord de toiture.

Les toitures des constructions doivent respecter le style local. La couleur devra être dans les camaïeux de rouges à bruns et être de la même couleur que les bâtiments voisins. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise

avec la couleur des toitures des constructions voisines. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis,…) sont interdites.

Les **pentes des toitures** sont encadrées de la manière suivante :

- La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 60%, en dehors des extensions et des toitures à coyaux.
- La pente de toiture est libre pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².
- L'orientation du faîtage principal doit être cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).
- Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Pour toutes les constructions, les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront de préférence positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Eléments techniques

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.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

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, les installations en saillie sont interdites.

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** 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 …) 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.

4/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur maximale de 1.5 m, les clôtures agricoles (y compris les portails) doivent :

- Être uniquement constituées de fils métalliques linéaires,
- Comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnées,
- Ne pas gêner le passage des engins agricoles.

Hors clôtures agricoles qui sont non réglementées, les prescriptions suivantes s'appliquent. Les clôtures 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. 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. Les haies végétalisées doivent être composées d'essences locales voir palette végétale dans les dispositions générales) et devront comprendre des percées visuelles et au moins une 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. Les clôtures de haies mono-spécifiques sont interdites ;
- Les dispositifs de types canisse, brande, bâches, films plastiques, toiles sont interdits.

La hauteur totale des nouvelles clôtures est limitée à 1,6 mètre en limite séparative et 1,3 mètre en limite d'emprise publique.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les portails devront notamment être implantés avec un recul de 5m par rapport aux emprises de voirie afin d'empêcher toute attente sur la voie.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront, au besoin, être aménagées à la base des clôtures.

Lorsqu'ils existent, les murs et murets de pierre apparente seront préservés.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

5/ Patrimoine bâti

Non concerné

Article Ngv6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de biotope (CBS) et de pleine terre

Non réglementé

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (voir palette végétale dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite. Les aménagements paysagers doivent comprendre des essences caduques.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques, il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Ils doivent être réalisés avec des matériaux et revêtements perméables. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

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

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.

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

3/ Eléments de paysage

Non concerné

4/ Risques majeurs

Non concerné

5/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions doivent respecter la règlementation 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.

Article Ngv7 : Obligations en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être préférentiellement satisfaits sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité technique ou de stationnements mutualisés, les besoins en stationnement peuvent être réalisés dans un périmètre de 100 mètres autour du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement semi-perméable ou perméable pour l'infiltration des eaux pluviales sauf en cas de contraintes techniques avérées.

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul du stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet, suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

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.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile/engin
Habitation	Logement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile/engin
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

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

Non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Ngv8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres. De plus, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

2/ Voirie

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Article Ngv9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur.

2/ Assainissement

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 PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU 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 PLU. Les eaux usées traitées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle sous réserve d'une étude pédologique permettant de prouver la capacité d'infiltration du sol. A défaut de possibilité d'infiltration, un rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel pourra être envisagé sous réserve de prouver l'acceptabilité par ce dernier. Si le sol ne permet pas l'infiltration et que le milieu hydraulique superficiel ne peut accepter de nouveaux effluents traités, tout rejet entraînant une augmentation du nombre d'équivalent habitant sera interdit (nouvelle construction, réhabilitation ou extension avec accroissement du nombre d'habitant…).

3/ Eaux pluviales

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif de gestion des eaux pluviales n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone N est possible.

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…). Ainsi, toute construction neuve sera raccordée au réseau public d'assainissement (réseau EP ou unitaire), si existant, ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'assainissement.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent être intégrés au traitement de l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits. Si elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné en conséquence.

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé devra être neutralisé pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

4/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Cette obligation est assortie d'exceptions justifiées par des impératifs techniques. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

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.

6/ Ordures ménagères

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NE

Préambule

La **zone Ne** (Naturelle équipement) identifie les zones d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif de type aménagement léger ou construction peu étendue tels que des terrains de sports, des aires de jeux, des espaces de stationnement, déchetterie, existants ou en projet.

Cette zone est un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

Chapitre 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article Ne1 - Destinations et sous destinations

Ne1.a Les nouvelles constructions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
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			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des			(1)

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			(2)
	autres équipements recevant du public			(3)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(1) : Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et 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. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

(2) : Seuls les équipements sportifs légers, conservant une dominante perméable, et justifiant d'une bonne insertion paysagère sont autorisés.

(3) : Seuls les équipements recevant du public et d'intérêt collectif justifiant d'une bonne insertion paysagère sont autorisés dans une limite de 100m² de surface de plancher.

Ne1.b Evolution des constructions existantes

Sont autorisées sous conditions :

- La reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que les inondations est autorisée sous condition de ne pas augmenter l'emprise au sol initiale du bâtiment et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité
- Les évolutions en cohérence avec les possibilités offertes pour les nouvelles constructions.

Article Ne2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article Ne1.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière ou agro-pastoral et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article Ne3 : Mixité sociale et mixité fonctionnelle

1/Mixité sociale

Non réglementé

2/Mixité fonctionnelle

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article Ne4 – Volumétrie et 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 1,20 m.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dont les lignes de transport d'électricité « HTB» faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale

Hors agglomération, les reculs d'implantation des constructions, sont :

- Soit un recul de 25m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisée en niveau structurant (S)
- Soit un recul de 18m de l'axe des routes départementales hiérarchisées au niveau économique (E) ou local(L).

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Le long des ruisseaux, toute occupation et utilisation du sol est interdite sur une largeur de 10 mètres comptée de part et d'autre du sommet de la berge du ruisseau.

Règle particulière

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal de ces espaces figurent dans les articles Ne5 (clôtures) et Ne6 (qualité des espaces libres).

Règle particulière

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;

- au regard de la qualité de l'ensoleillement naturel du bâtiment à construire et ou des bâtiments existants.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

4/ Emprise au sol

Sauf mention contraire dans l'article Ne1, le coefficient d'emprise au sol est limité à 30% de l'unité foncière.

5/ Hauteur

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres au faîtage.

Une hauteur différente peut être admise, pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs, pouvant déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative. Pour les lignes électriques HTB, la hauteur n'est pas réglementée.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec le paysage alentour.

Article Ne5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère définies à l'article 5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif public et aux services publics. Leur intégration dans l'environnement devra néanmoins être recherchée, notamment dans les choix d'implantation et de couleurs.

1/ Découpage parcellaire

Non réglementé

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;
- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.
- les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et ne sont pas concernés par les règles ci-dessous.

Les remblais sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives.

La hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1,5m pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2m pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2 m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès.

3/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel et respecter les caractéristiques de l'architecture locale. Les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

Volumes

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

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul du volume des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec les paysages et l'environnement alentours.

Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

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 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 et doivent respecter l'ambiance chromatique du secteur.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

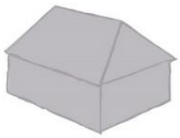
Ouvertures et systèmes d'occultation

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et respecter la composition des façades. Aussi, le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, etc.) doit être évité.

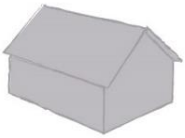
Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.

Toitures

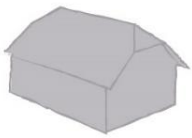
Les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à croupes ou à coyaux.



Toiture à 4 pans



Toiture à 2 pans



Toiture à coyaux

Les toitures-plates sont autorisées sous condition de valorisation énergétique ou écologique (*toit végétalisé. Cf. définition*).

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m.

Les toitures des constructions doivent respecter le style local. La couleur devra être dans les camaïeux de rouges à bruns et être de la même couleur que les bâtiments voisins. Une couleur différente peut-être autorisée si elle s'harmonise avec la couleur des toitures des constructions voisines. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis,…) sont interdites.

Les **pentes des toitures** sont encadrées de la manière suivante :

- La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 60%, en dehors des extensions et des toitures à coyaux.
- La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².
- L'orientation du faîtage principal doit être cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).
- Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Pour toutes les constructions, les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront de préférence positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Éléments techniques

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.

Lorsqu'ils sont installés sur une construction, le rythme des ouvertures existantes en façade et en toiture est à respecter dans le choix d'implantation des panneaux.

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, les installations en saillie sont interdites.

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** 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 …) 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.

4/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur maximale de 1.5 m, les clôtures agricoles (y compris les portails) doivent :

- Être uniquement constituées de fils métalliques linéaires,
- Comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnées,
- Ne pas gêner le passage des engins agricoles.

Hors clôtures agricoles qui sont non réglementées, les prescriptions suivantes s'appliquent. Les clôtures 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. 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. Les haies végétalisées doivent être composées d'essences locales voir palette végétale dans les dispositions générales) et devront comprendre des percées visuelles et au moins une 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. Les clôtures de haies mono-spécifiques sont interdites ;
- Les dispositifs de types canisse, brande, bâches, films plastiques, toiles sont interdits.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes départementales ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0.80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.

Les portails devront notamment être implantés avec un recul de 5m par rapport aux emprises de voirie afin d'empêcher toute attente sur la voie.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront, au besoin, être aménagées à la base des clôtures.

Lorsqu'ils existent, les murs et murets de pierre apparente seront préservés.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

5/ Patrimoine bâti

Non concerné

Article Ne6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de biotope (CBS) et de pleine terre

Non réglementé

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, les arbres à haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (voir palette végétale dans les dispositions générales). La plantation de haies mono spécifiques est interdite. Les aménagements paysagers doivent comprendre des essences caduques.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/ou acoustiques, il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Ils doivent être réalisés avec des matériaux et revêtements perméables. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

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

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.

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

3/ Eléments de paysage

Non concerné

4/ Risques majeurs

Non concerné

5/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions doivent respecter la règlementation 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.

Article Ne7 : Obligations en matière de stationnement

Les besoins générés par le projet doivent être préférentiellement satisfaits sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité technique ou de stationnements mutualisés, les besoins en stationnement peuvent être réalisés dans un périmètre de 100 mètres autour du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement semi-perméable ou perméable pour l'infiltration des eaux pluviales sauf en cas de contraintes techniques avérées.

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul du stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet, suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

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.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile/engin
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
	Equipements 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

2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

Non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Ne8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres. De plus, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

2/ Voirie

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Article Ne9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur.

2/ Assainissement

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 PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU 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 PLU. Les eaux usées traitées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle sous réserve d'une étude pédologique permettant de prouver la capacité d'infiltration du sol. A défaut de possibilité

d'infiltration, un rejet vers le milieu naturel hydraulique superficiel pourra être envisagé sous réserve de prouver l'acceptabilité par ce dernier. Si le sol ne permet pas l'infiltration et que le milieu hydraulique superficiel ne peut accepter de nouveaux effluents traités, tout rejet entraînant une augmentation du nombre d'équivalent habitant sera interdit (nouvelle construction, réhabilitation ou extension avec accroissement du nombre d'habitant…).

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone Ne est possible.

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.

3/ Eaux pluviales

Dans le cas où la mise aux normes du dispositif de gestion des eaux pluviales n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone N est possible.

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont les suivants :

Infiltration et rétention des eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration…). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement…). Ainsi, toute construction neuve sera raccordée au réseau public d'assainissement (réseau EP ou unitaire), si existant, ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'assainissement.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent être intégrés au traitement de l'ambiance paysagère et à la conception générale des espaces libres du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux de pluie doivent être enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Les rejets des eaux pluviales en provenance des toitures des constructions ou saillies de type balcon, terrasse, coursive… sur le domaine public sont interdits. Si elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné en conséquence.

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé devra être neutralisé pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

4/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Cette obligation est assortie d'exceptions justifiées par des impératifs techniques. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

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.

6/ Ordures ménagères

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.