

# PLUi

Plan Local  
d'Urbanisme intercommunal  
du Bas-Chablais

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

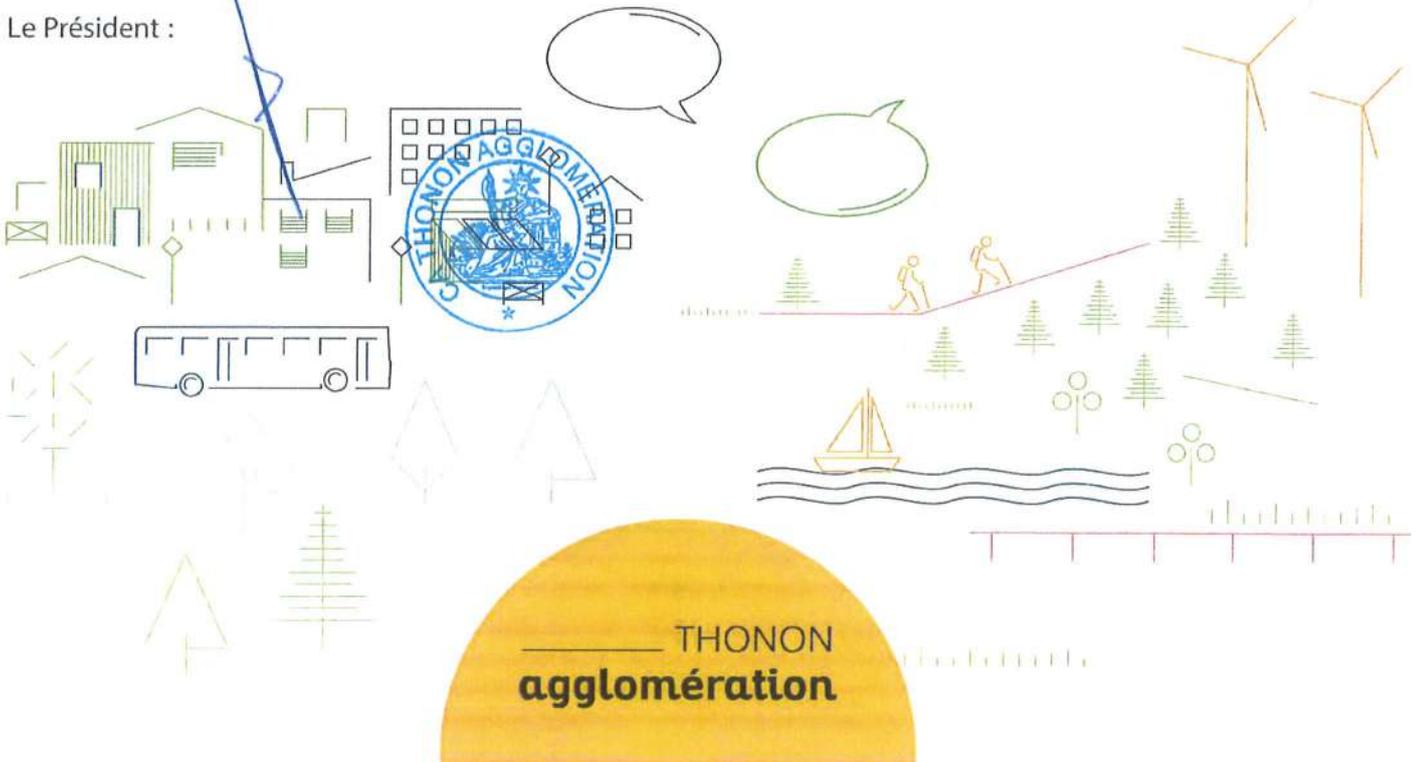


## 5 / REGLEMENT ECRIT

### Dossier d'approbation 25 Février 2020

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire en date du 25 février 2020, approuvant le PLUi du Bas-Chablais

Le Président :



THONON  
agglomération

# SOMMAIRE

---

SOMMAIRE .....	2
TITRE 1 DISPOSITIONS JURIDIQUES, DEFINITIONS ET GLOSSAIRE .....	3
TITRE 2 DISPOSITIONS LIEES AUX SERVITUDES D'URBANISME .....	21
TITRE 3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UA.....	35
TITRE 4 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UB.....	64
TITRE 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UC ET UCP .....	90
TITRE 6 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UD ET UDL.....	115
TITRE 7 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UH.....	140
TITRE 8 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UP .....	169
TITRE 9 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UE .....	199
TITRE 10 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UX <sub>1</sub> ET UX <sub>2</sub> .....	216
TITRE 11 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UY <sub>1</sub> ET UY <sub>2</sub> .....	236
TITRE 12 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UT <sub>1</sub> , UT <sub>2</sub> ET UTL .....	254
TITRE 13 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UF .....	276
TITRE 14 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUB.....	291
TITRE 15 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUC.....	316
TITRE 16 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUD .....	341
TITRE 17 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUH .....	365
TITRE 18 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUE.....	389
TITRE 19 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUX <sub>1</sub> .....	407
TITRE 20 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUY <sub>1</sub> .....	425
TITRE 21 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUT .....	442
TITRE 22 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 2AU.....	461
TITRE 23 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE A .....	471
TITRE 24 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE AP .....	494
TITRE 25 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE AD.....	511
TITRE 26 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE ACE .....	522
TITRE 27 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE AX (1 ET 2).....	541
TITRE 28 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE N .....	561
TITRE 29 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE NC ET NCP .....	582
TITRE 30 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE NE ET NEL.....	601
TITRE 31 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE NGV ET NGVS .....	619
TITRE 32 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE NL ET NLJ.....	637
TITRE 33 ANNEXES.....	656

## TITRE 1 DISPOSITIONS JURIDIQUES, DEFINITIONS ET GLOSSAIRE

---

### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le document s'applique aux communes de :

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

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

### **ARTICLE 2 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

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

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

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

### **ARTICLE 3 : PERMIS DE DEMOLIR**

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

### **ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

#### **Les zones urbaines (U)**

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

#### **Les zones à urbaniser (AU)**

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

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

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

### **Les zones agricoles (A)**

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

« Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

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

### **Les zones naturelles et forestières (N)**

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

« Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

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

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

		existantes de proximité.
<b>UT<sub>1</sub> ET UT<sub>2</sub></b>	Zone urbaine dédiée au tourisme et aux loisirs	La zone UT circonscrit les sites à vocation touristique, de type hébergements hôteliers, restaurants,...
<b>UTL</b>	Zone urbaine dédiée au tourisme et aux loisirs des communes littorales  Zone urbaine dédiée au tourisme et aux loisirs, en zone littorale	La zone UTL est définie dans la bande littorale afin de prendre en compte une zone de restaurant et d'hébergement
<b>UF</b>	Zone urbaine dédiée aux infrastructures et équipements ferroviaires	La zone UF correspond à l'emprise de la voie ferrée et des éventuels bâtiment techniques liés à cet usage.
<b>1AUB</b>	Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme, dominante habitat - dans l'espace de développement des pôles	Les zones à urbaniser représentent les zones de développement présentant les mêmes enjeux que les zones U portant la même lettre, classés en zone 1AU du fait de leur emprise foncière importante. Ces secteurs sont concernés par des OAP qui complètent et s'articulent avec le règlement de chaque zone.
<b>1AUC</b>	Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme, dominante habitat - dans l'espace de développement des communes périurbaines et des villages, et des pôles	
<b>1AUD</b>	Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme, dominante habitat - dans l'espace résidentiel peu dense	
<b>1AUH</b>	Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme, dominante habitat - en hameau historique	
<b>1AUE</b>	Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif	
<b>1AUx1</b>	Zone à urbaniser opérationnelle, à court terme dédiée aux activités économiques de types	

	artisanales et industrielles - Zones d'activités prioritaires	
<b>1AUy1</b>	Zone à urbaniser opérationnelle, à court terme dédiée aux activités économiques de types commerciales - Zones commerciales périphériques	
<b>1AUT</b>	Zone à urbaniser opérationnelle, à court moyen terme dédiée aux activités touristiques et de loisirs	
<b>2AU</b>	Zone à urbaniser stricte, à long terme (évolution du PLUi nécessaire)	Les zones à urbaniser dites « gelées » représentent des zones de développement à plus long terme du fait qu'elles sont actuellement contraintes soit en terme d'accès ou de réseaux.
<b>A</b>	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.
<b>Ap</b>	Zone agricole présentant des enjeux paysagers	La zone agricole Ap est constituée d'espaces agricoles présentant des sensibilités paysagères et/ou à valeur agricole remarquable et patrimoniale représentés par les parcelles viticoles. Il s'agit d'une zone dont l'objectif est de pérenniser la vocation agricole tout en préservant les sensibilités. Elle intègre aussi l'habitat isolé existant, pour lequel des évolutions encadrées et limitées sont possibles.
<b>Ad</b>	Zone agricole dédiée au stockage des déchets inertes	La zone agricole Ad correspond à des sites d'accueil des installations de stockage de déchets inertes (ISDI).
<b>ACE</b>	Zone agricole dédiée aux activités équestres	Elles délimitent des centres équestres en projet
<b>Ax1</b> <b>Ax2</b>	Zone agricole dédiée aux activités économiques isolées au sein de l'espace agricole - évolution de sites existants  Zone agricole dédiée aux activités économiques isolées	Elles ont été définies afin de tenir compte d'activités économiques isolées existantes (indice 1) ou en projet (indice 2)

	au sein de l'espace agricole - création de nouvelles activités	
<b>N</b>	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.
<b>NC</b> <b>NCP</b>	Zone naturelle dédiée à l'accueil de campings  Zone naturelle dédiée à l'accueil de campings présentant des enjeux paysagers liés au lac	Elle permet de tenir compte des campings existants et de leur permettre d'évoluer, et d'éventuelles extensions. Un indice « p » a été inscrit sur l'un des campings d'Excenevex afin de tenir compte de sa sensibilité paysagère à proximité du lac.
<b>NE</b> <b>NEL</b>	Zone naturelle dédiée à l'accueil d'installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif  Zone naturelle dédiée à l'accueil d'installations sportives et/ou de loisirs et/ou d'intérêt collectif en zone littoral	Elles sont délimitées afin de tenir compte d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif de type aménagement léger ou construction peu étendue, tels que des terrains sportifs, des aires de jeux, des espaces de stationnement, la déchetterie, existants ou en projet...  Les zones Ne comprises dans la bande des 100 m du littoral ont été indicées avec la lettre L afin de tenir compte de la sensibilité paysagère accrue.
<b>NGV</b> <b>NGVS</b>	Zone naturelle dédiée à l'accueil des gens du voyage  Zone naturelle dédiée à l'accueil des gens du voyage sédentarisés	Ce zonage identifie les zones d'accueil des gens du voyage, existantes et en projet. L'indice « s » distingue des zones des gens du voyage sédentarisés existantes pour lesquelles il s'agit de tenir compte d'installations existantes.
<b>NL</b> <b>NLj</b>	Zone naturelle dédiée à la préservation du littoral  Zone naturelle de jardin en zone littorale	La zone naturelle NL correspond à la grande majorité de la bande littoral de 100 m définie en lien avec le lac Léman, hormis les espaces considérés comme urbanisés. Elle a vocation à préserver au maximum les caractéristiques naturelles et paysagères du littoral, et à permettre les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau. Il tient compte du bâti existant et envisage uniquement le maintien et la rénovation de l'existant.  Une zone NLj a été créée afin de tenir compte du jardin botanique d'Yvoire et de lui permettre des évolutions limitées.

### **ARTICLE 5 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (RAPPEL)**

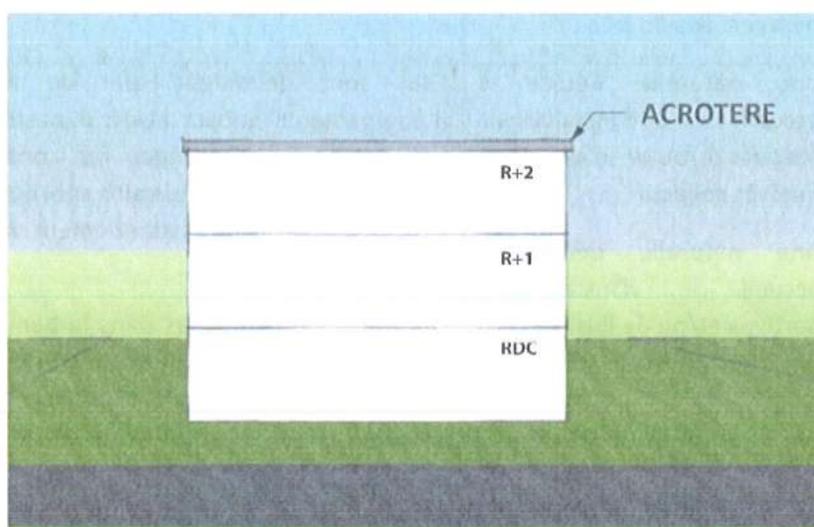
Le territoire couvert par le PLUi est soumis à des servitudes d'utilité publiques affectant l'occupation des sols. La liste des servitudes d'utilité publique et le plan associé figurent en annexe du PLUi.

### **ARTICLE 6 : CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS**

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

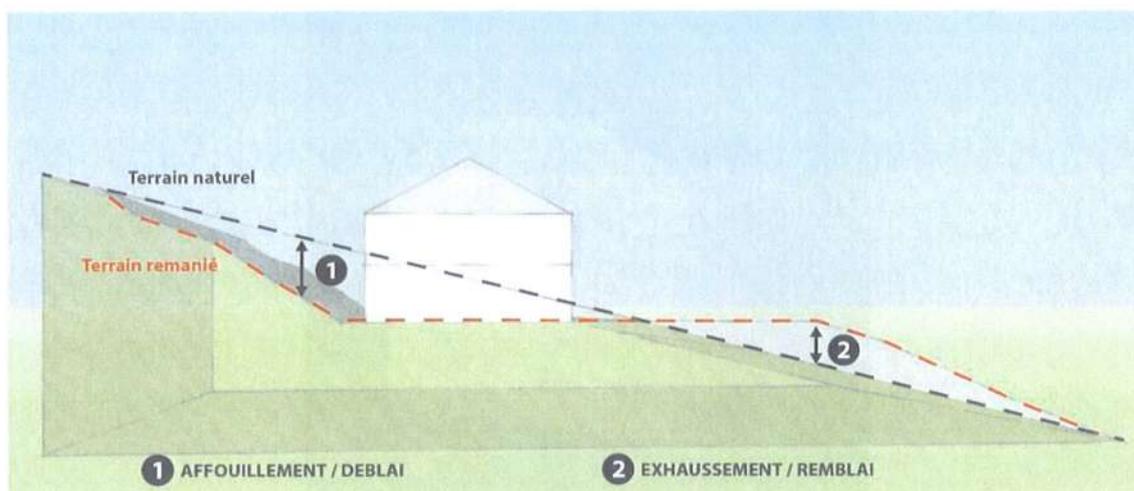
### **ARTICLE 7 : DÉFINITIONS (PRINCIPES D'URBANISME ET DESTINATION)**

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



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

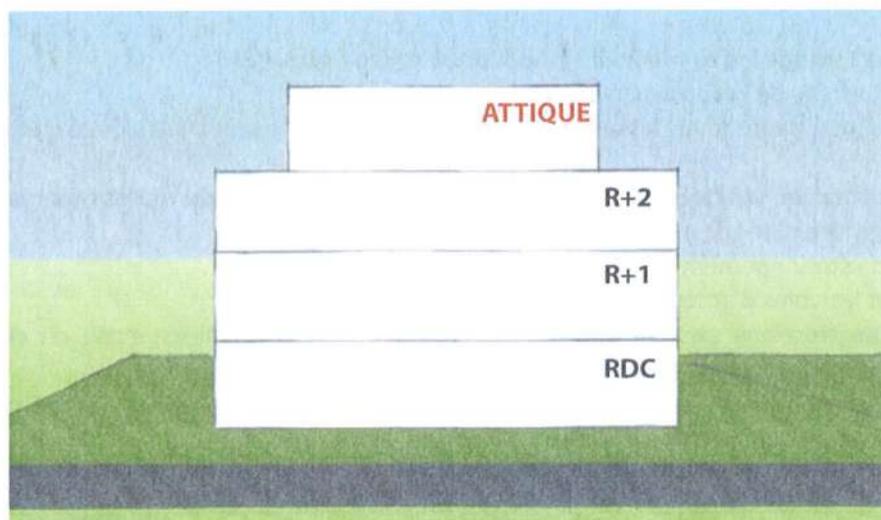
Affouillement et déblai : action de creuser/abaisser le niveau naturel du terrain, de retirer des terres.  
Exhaussement et remblai : action d'augmenter/surélever le niveau naturel du terrain, d'apporter des terres.



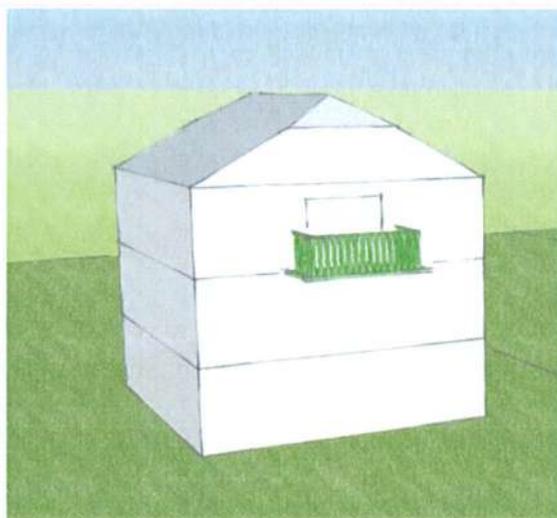
**Alignement** : limite séparant le domaine public de la propriété privée.

**Annexe** : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Les piscines ne font pas partie des annexes.

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



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



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

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

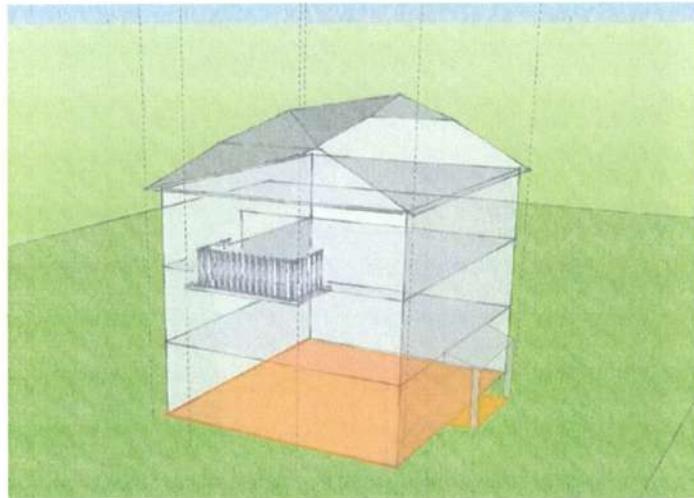
Cela comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale, annexes, terrasses d'une hauteur au-dessus du sol fini (terrain naturel avant travaux) supérieur à 0,60 mètre).

Sont exclues de l'emprise au sol :

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

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

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



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

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

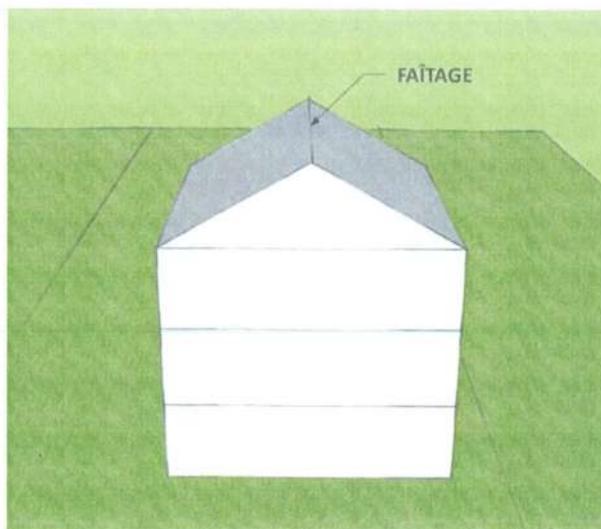
**Espace en pleine-terre** : espace perméable non artificialisé et non aménagé ni en surface ni en sous-sol, comportant une profondeur d'au moins 0,60 mètre. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

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

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

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

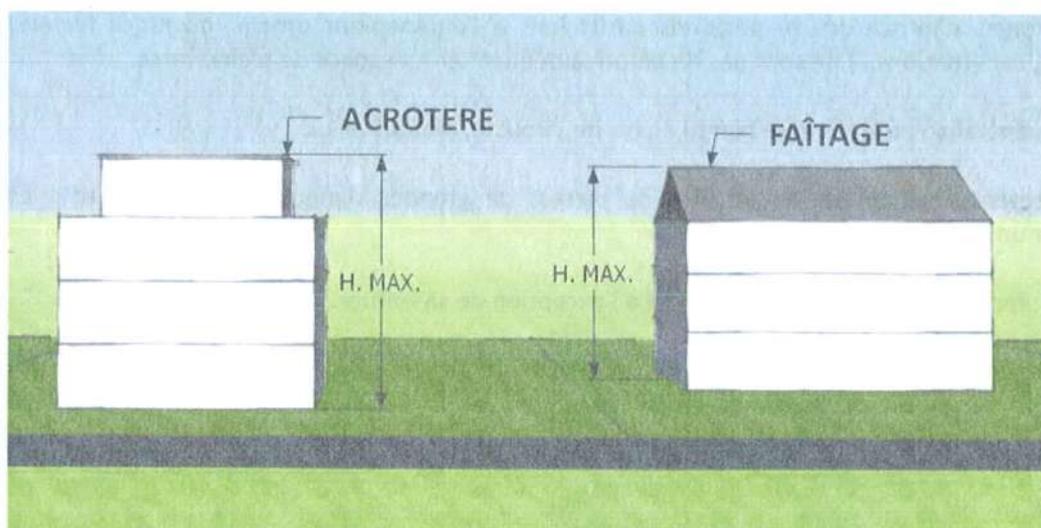
**Faitage** : ligne de jonction supérieure des pans de toiture, l'arête supérieure du toit.



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs

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

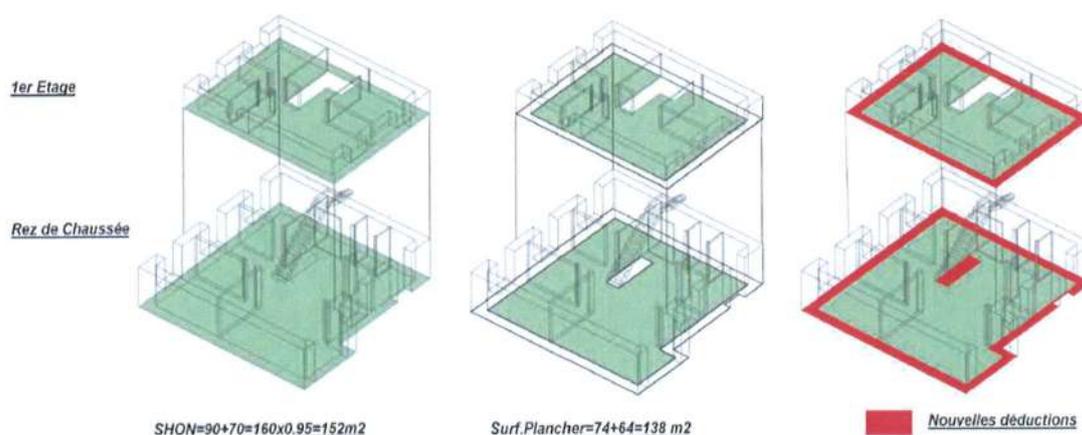
Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres

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

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

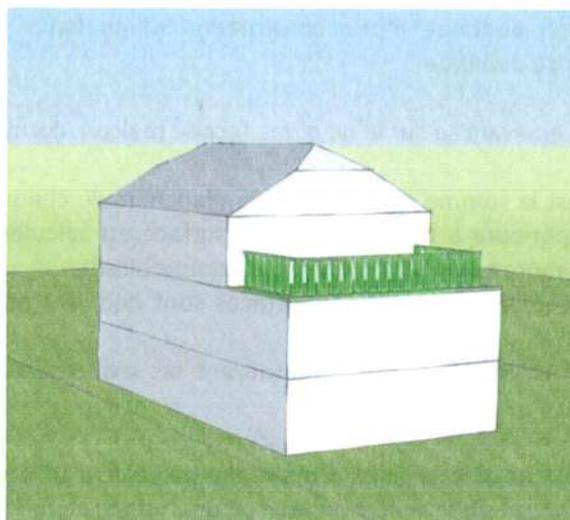
Surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune

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



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

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



**Toiture-terrasse** : toiture plate comportant une légère pente comprise entre 1 et 5 %. La toiture-terrasse peut soit être accessible et utilisée en espace d'agrément soit être principalement inaccessible (sauf à des fins techniques) pour ce qui est des toitures végétalisées. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un acrotère.

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

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

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

	<b>Cinéma</b>	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.
<b>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</b>  La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés</b>	les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés</b>	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.
	<b>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	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.
	<b>Salle d'art et de spectacles</b>	les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	<b>Equipements sportifs</b>	les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	<b>Autres équipements recevant du public</b>	les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux

		de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<p><b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b></p> <p>La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.</p>	<b>Industrie</b>	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>Entrepôt</b>	les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	<b>Bureau</b>	les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	<b>Salle de congrès et d'exposition</b>	les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**ARTICLE 8 : GLOSSAIRE**

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

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

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

CU : Code de l'Urbanisme

DP : Déclaration Préalable

DPU : Droit de Préemption Urbain

EBC : Espace Boisé Classé

EBF : Espace de Bon Fonctionnement

ECS : Eau Chaude Sanitaire

ENR : Energie Renouvelable

ER : Emplacement Réservé

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PA : Permis d'Aménager

PC : Permis de Construire

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SP : Surface de Plancher

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

TN : Terrain Naturel

## TITRE 2 DISPOSITIONS LIEES AUX SERVITUDES D'URBANISME

### **ARTICLE 1 : ESPACES BOISES CLASSES (L113-1)**

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

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

### **ARTICLE 2 : EMBLEMES RESERVES (L151-41)**

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

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

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

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

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

Dans ces secteurs, seuls sont autorisés : l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes d'une superficie présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

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

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

	<p>et proportions et dans la mesure où la largeur totale des ouvertures (existantes et nouvelles) n'excède pas 20 % de la longueur de toute la construction sur laquelle elles sont installées. Cette règle s'applique à chaque pan de toiture.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si des ouvertures n'existent traditionnellement pas en sailli sur la construction, les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées si elles respectent la pente de toiture existante et qu'elles ne sont pas réalisées en sailli, et qu'elles se limitent à 4% de la surface totale de la toiture, sans que la taille de chacune d'elles ne dépasse 1 m<sup>2</sup></li> <li>- En façade :</li> <li>- Les nouvelles ouvertures doivent respecter la disposition selon les axes verticaux et respecter l'alignement horizontal des linteaux.</li> <li>- Les nouvelles ouvertures doivent se présenter sous une forme d'ouverture déjà existante sur la construction et présenter une unité en terme d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).</li> <li>- Les dimensions des nouvelles ouvertures doivent respecter celles déjà existantes sur le même niveau.</li> <li>- Même en cas d'installation de volets roulants, les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.</li> <li>- L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Prescriptions concernant les modifications de toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine.</li> <li>- La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.</li> <li>- Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante, les volumes doivent être simples en s'inspirant de la construction existante.</li> <li>- Les extensions par surélévations sont possibles si elles respectent l'inclinaison du toit originelle et si elles se limitent à la hauteur maximale autorisée dans la zone.</li> <li>- Les éléments techniques doivent être positionnés de façon à être pas ou peu visibles depuis le domaine public.</li> </ul>
Château, grande demeure	<p>En cas de réfection, réhabilitation ou aménagement de ces éléments, il est nécessaire de respecter et valoriser les caractéristiques originelles : couleurs, aspects des matériaux, décors, ...</p> <p>Pour ces éléments, quelle que soit la zone dans laquelle ils se trouvent, sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la réfection, la réhabilitation et l'aménagement du bâti existant,</li> <li>- l'extension des constructions principales, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante,</li> <li>- la réalisation d'annexes dans la limite de 3,</li> <li>- la réalisation de piscines,</li> </ul>

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

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

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

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

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

d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

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

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

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

	<p>réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux de réseaux enterrés, à condition d'une restauration des habitats naturels propices à la circulation de la faune</li> </ul>
Réservoirs de biodiversité Etang	<p>Seuls sont autorisés, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages et des fonctionnalités écologiques des espaces naturels et agricoles, ni d'entraîner leur fragmentation, et de conserver la fonctionnalité des Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions, aménagements, travaux nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'un impératif technique se justifie et que les mesures sont prises pour l'intégration au paysage et pour un impact minimiser au réservoir de biodiversité.</li> <li>- L'évolution de l'habitat isolé existant, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, sous réserve de bénéficier d'une desserte suffisante en réseaux et voirie, en respectant les règles ci-après : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la réfection, la réhabilitation et l'aménagement,</li> <li>• l'extension dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante et de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>• la réalisation d'annexes dans la limite de 2 et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale,</li> <li>• de la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> (margelle comprise).</li> </ul> </li> <li>- Les travaux d'entretien et d'exploitation agricole, ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels propices à la biodiversité et à la dynamique écologique,</li> <li>- Les travaux et installations légères nécessaires à une exploitation agricole existante (pas de possibilité pour une nouvelle exploitation), à condition qu'il soit justifié du caractère indispensable de cette localisation</li> <li>- Les clôtures de type agricole, perméables à la faune,</li> <li>- Les coupes, abattages d'arbres, défrichements, sous réserve qu'ils soient nécessaires au maintien ou à la restauration des fonctionnalités écologiques du secteur et dans le cadre de plan de gestion</li> <li>- Les travaux, constructions et installations nécessaires à la préservation contre les risques naturels</li> <li>- Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles</li> <li>- Les travaux de réseaux enterrés, à condition d'une restauration des habitats naturels et des profils de terrain présents avant les travaux</li> </ul>
Zones humides	<p>Dans les secteurs de zones humides identifiés par le PLU sont interdits toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qui seront qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.</p> <p>Seuls sont autorisés les travaux ci-dessous dans la mesure où ils ont vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les</p>

	<p>espèces protégées qui s'y développent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux qui s'avèrent indispensable à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,</li> <li>- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,</li> <li>- Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles</li> <li>- La réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages</li> </ul>
Espaces de bon fonctionnement des cours d'eau – strict	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute nouvelle construction et nouveaux aménagements, hormis celles et ceux cité(e)s dans le paragraphe ci-après (« sont autorisés »)</li> <li>- La création de remblais</li> <li>- Les extensions</li> <li>- La création de surface imperméabilisée supplémentaire</li> <li>- Les coupes à blanc</li> <li>- La mise en place de tout nouveau réseau (aérien, souterrain) sauf éventuels exutoires</li> </ul> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements de protection contre les risques d'érosion et d'inondation s'ils s'avèrent indispensables</li> <li>- Les ouvrages ENR Les constructions et équipements à vocation publique nécessaires aux captages et aux ouvrages ENR (énergies renouvelables)</li> <li>- La restauration d'anciens ouvrages hydrauliques (hors habitat)</li> <li>- Les travaux de renaturation du milieu</li> <li>- Les travaux d'intérêt collectif de valorisation à des fins éducatives et de sensibilisation de l'environnement</li> </ul>
Espaces de bon fonctionnement des cours d'eau – accompagnement	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création de remblais, hormis pour les équipements et ouvrages techniques dont l'intérêt général est démontré</li> </ul> <p>Sont autorisés (sous réserve des règles de la zone) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes sous réserve de respecter le CES maximal de 0,25 et le coefficient d'espace libre perméable de 0,35 minimum dont 0,25 en pleine-terre, et 75% de ces espaces devant être d'un seul tenant</li> <li>- Les actions sur les boisements uniquement dans le cadre d'exploitation forestière ou d'entretien des cours d'eau et sentiers</li> </ul>
Espaces verts	<p>Seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les annexes dans la limite de 2 et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total</li> <li>- Les clôtures sous réserve d'être perméables à la petite faune en laissant un espace libre d'obstacle d'au moins 20 cm de hauteur sur 30 cm de largeur, tous les 5 m au plus</li> </ul>

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

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

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

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

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

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

Toutefois, sont autorisés dans ces espaces :

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

### **ARTICLE 7 : SERVITUDES DE CHEMINEMENTS (L151-38)**

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

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

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

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

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

Il s'applique aux bâtiments repérés au règlement graphique.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.

112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

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

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

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

1° Des constructions ;

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

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

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

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

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

Ace<sub>1</sub> : zone dédiée aux activités équestres – évolution de sites existants

Ace<sub>2</sub> : zone dédiée aux activités équestres – création de nouvelles activités

Ad : Zone dédiée à l'installation de stockage des déchets inertes

Ax<sub>1</sub> : zone dédiée aux activités économiques isolées au sein de l'espace agricole – évolution de sites existants

Ax<sub>2</sub> : zone dédiée aux activités économiques isolées au sein de l'espace agricole – création de nouvelles activités

Nc : zone dédiée à l'accueil de campings

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les OAP thématiques concernent :

- Patrimoine
- Paysage, trame verte et bleue
- Déplacements

## **ARTICLE 12 : DIVERSITE COMMERCIALE (L151-16)**

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

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

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

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

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



## TITRE 4 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UB

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

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

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

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

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

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

	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

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

En outre, pour les constructions préexistantes qui ne seraient pas autorisées dans la zone, seuls sont autorisés :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- les annexes limitées à 40 m<sup>2</sup>,

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

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

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

## **UB.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle :**

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

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

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

- toute opération d'habitat d'au moins 10 logements et/ou de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée doit affecter a minima 30 % de sa surface de plancher à du logement locatif social.

Le secteur délimité au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme sur la commune de Douvaine, secteur concerné par l'OAP DOU2, est concerné par un taux minimum de logement locatif social de 35 %.

### **UB.I.2.b. Mixité fonctionnelle**

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

## CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UB.II.1. Implantation des constructions

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

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

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

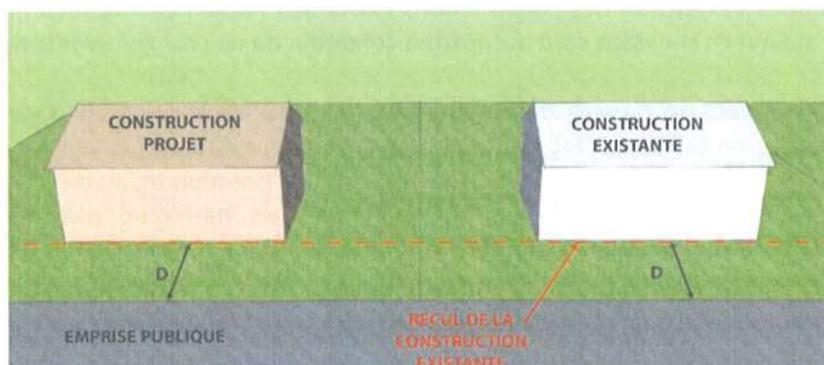
#### UB.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

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

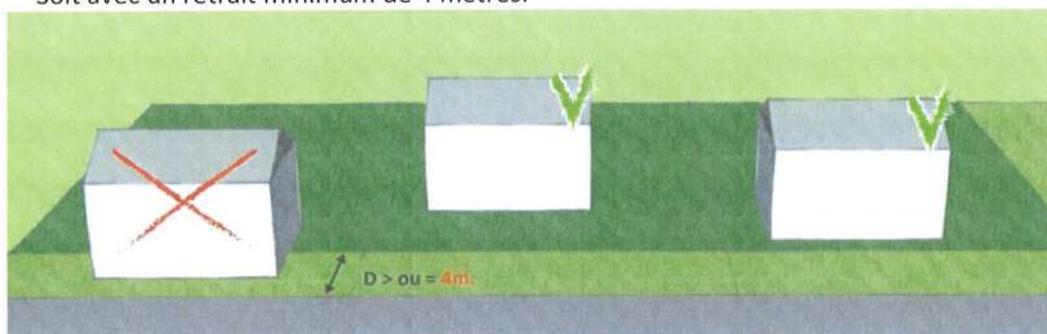
Les nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter :

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



- Soit avec un retrait minimum de 4 mètres.



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

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

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

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

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

Les constructions doivent s'implanter à :

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

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

Les constructions existantes :

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

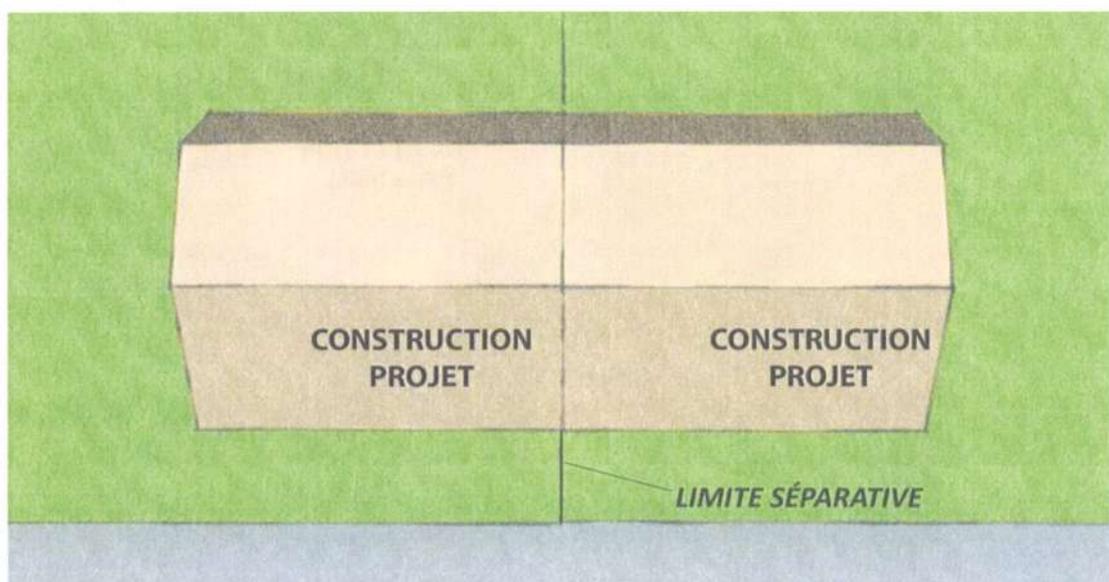
Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent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

### UB.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

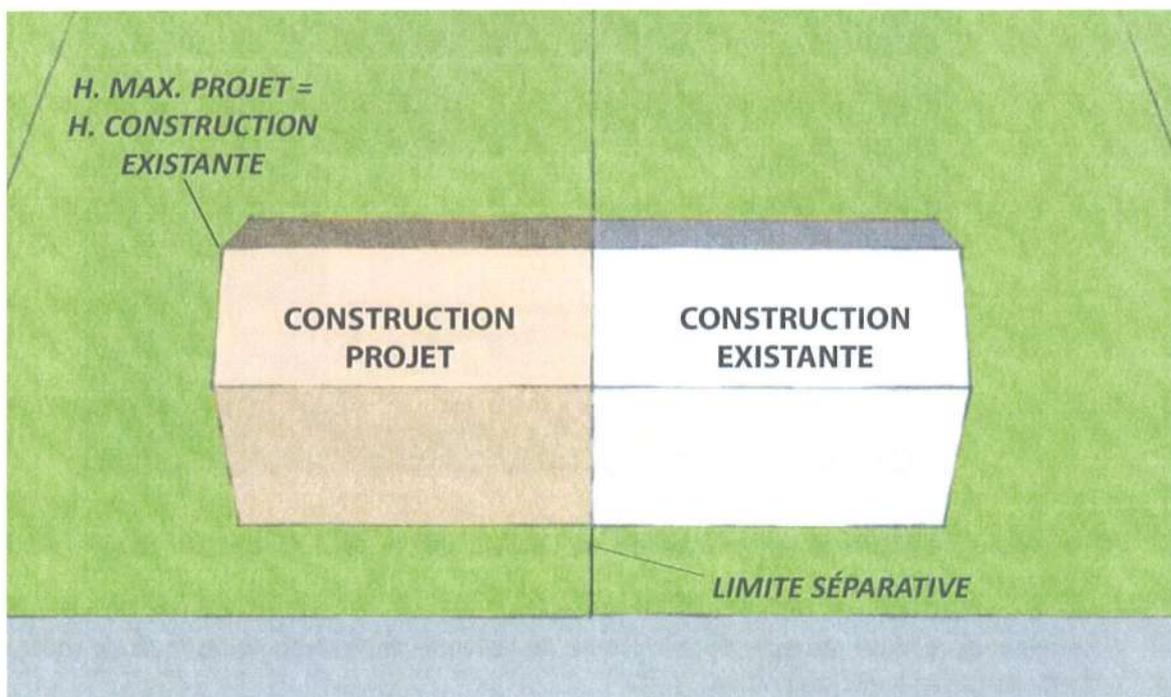
#### Les nouvelles constructions

Elles doivent s'implanter :

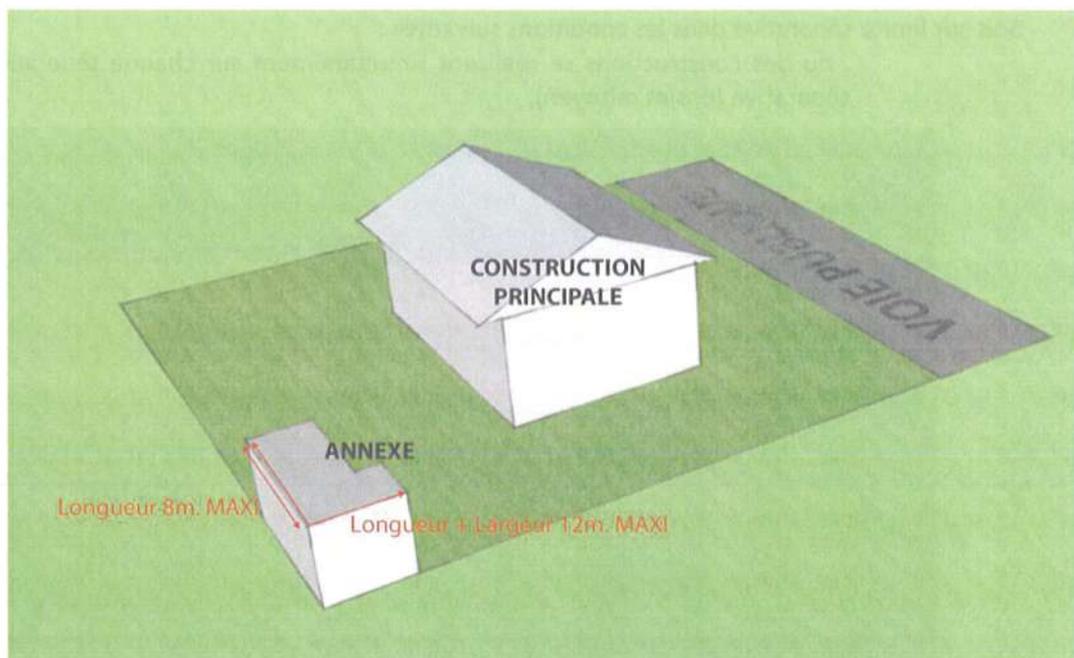
- Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
  - . ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen),



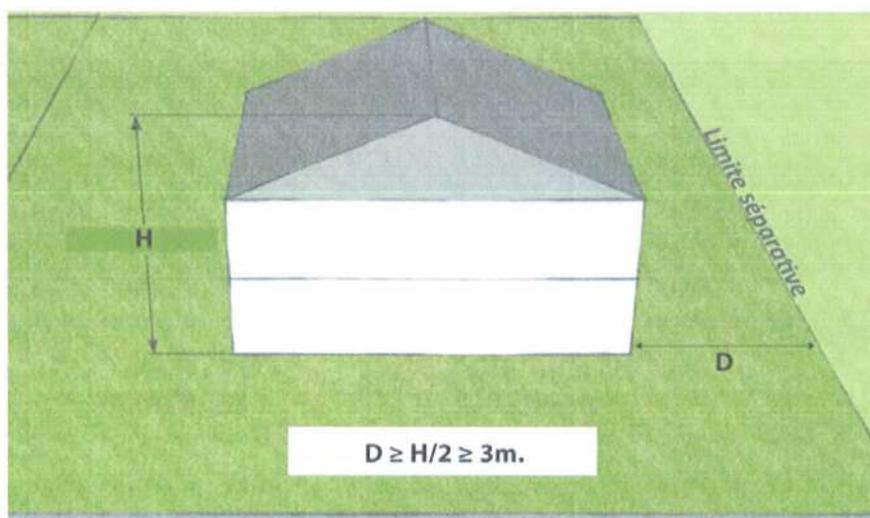
- . ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.



. si la construction est une annexe et sa hauteur n'excède pas 3,5 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.



- Soit 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.



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

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

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

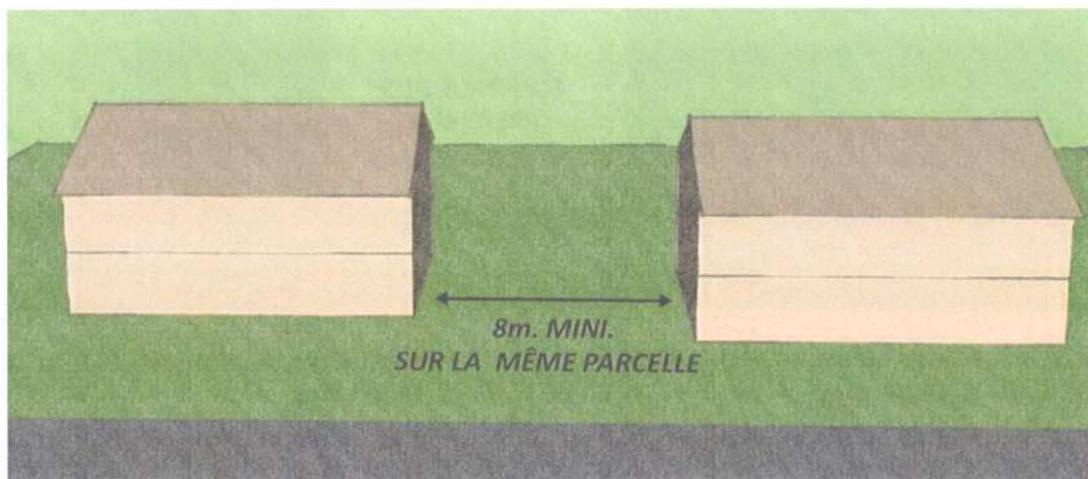
Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

Les constructions existantes :

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

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

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



**UB.II.2.Volumétrie**

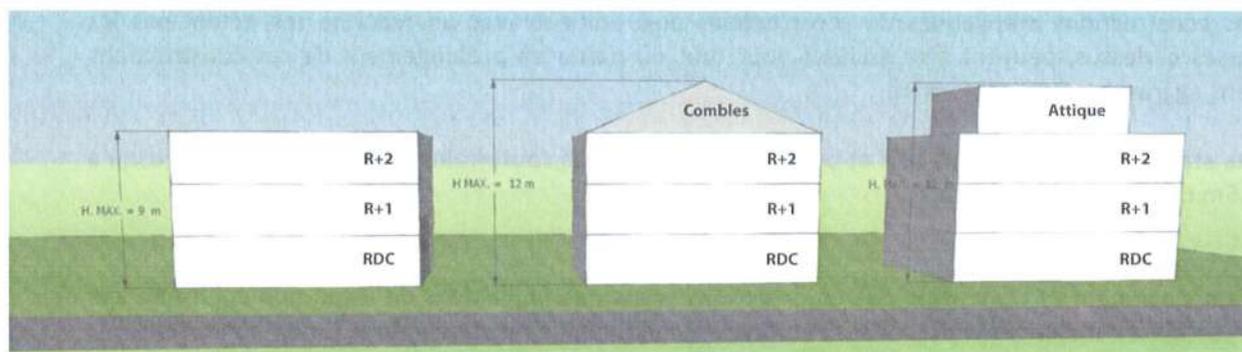
**UB.II.2.a. Hauteur minimale**

Non concernée

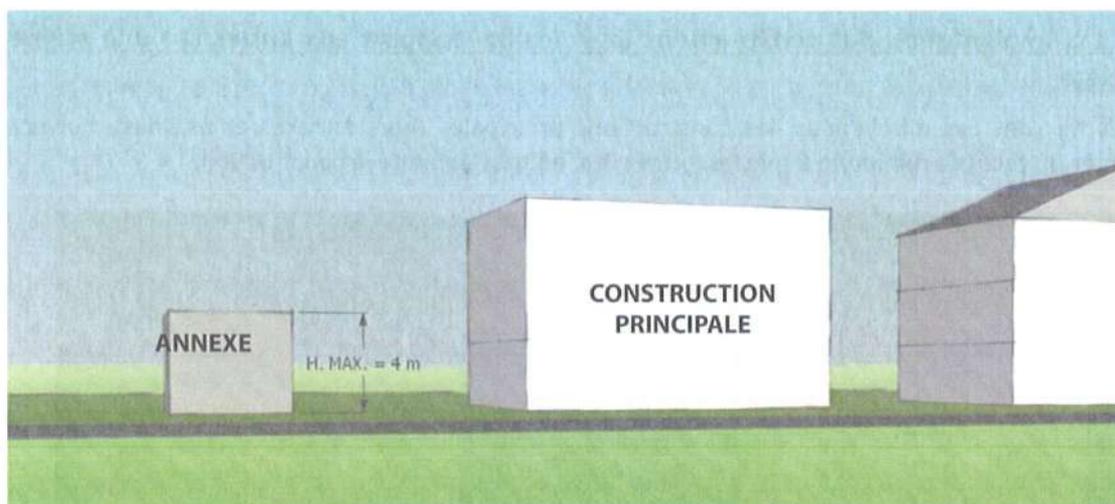
**UB.II.2.b. Hauteur maximale**

Les nouvelles constructions :

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



La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.



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

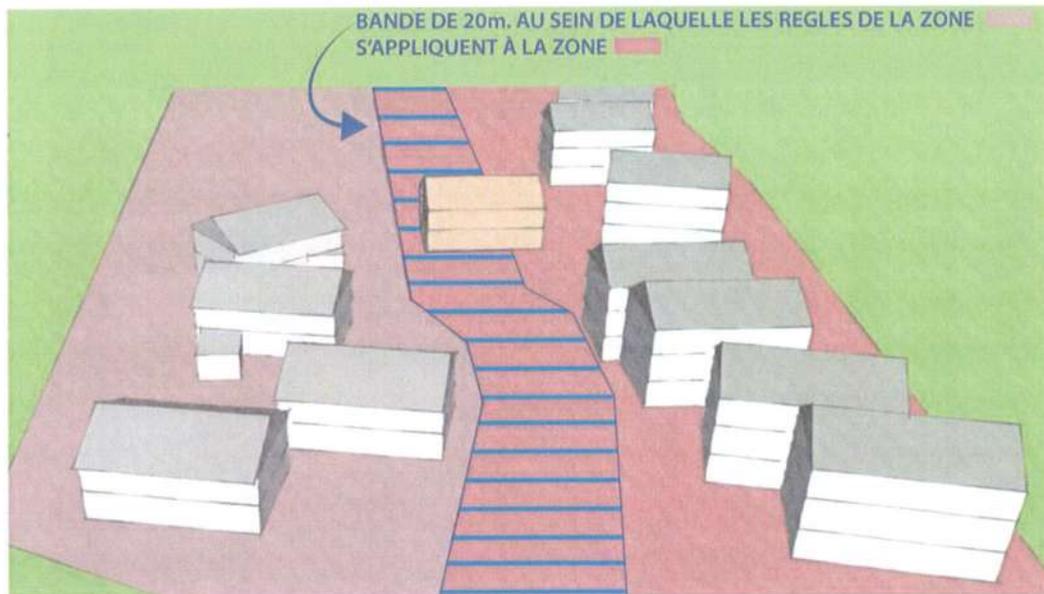
*Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).*

Les constructions existantes :

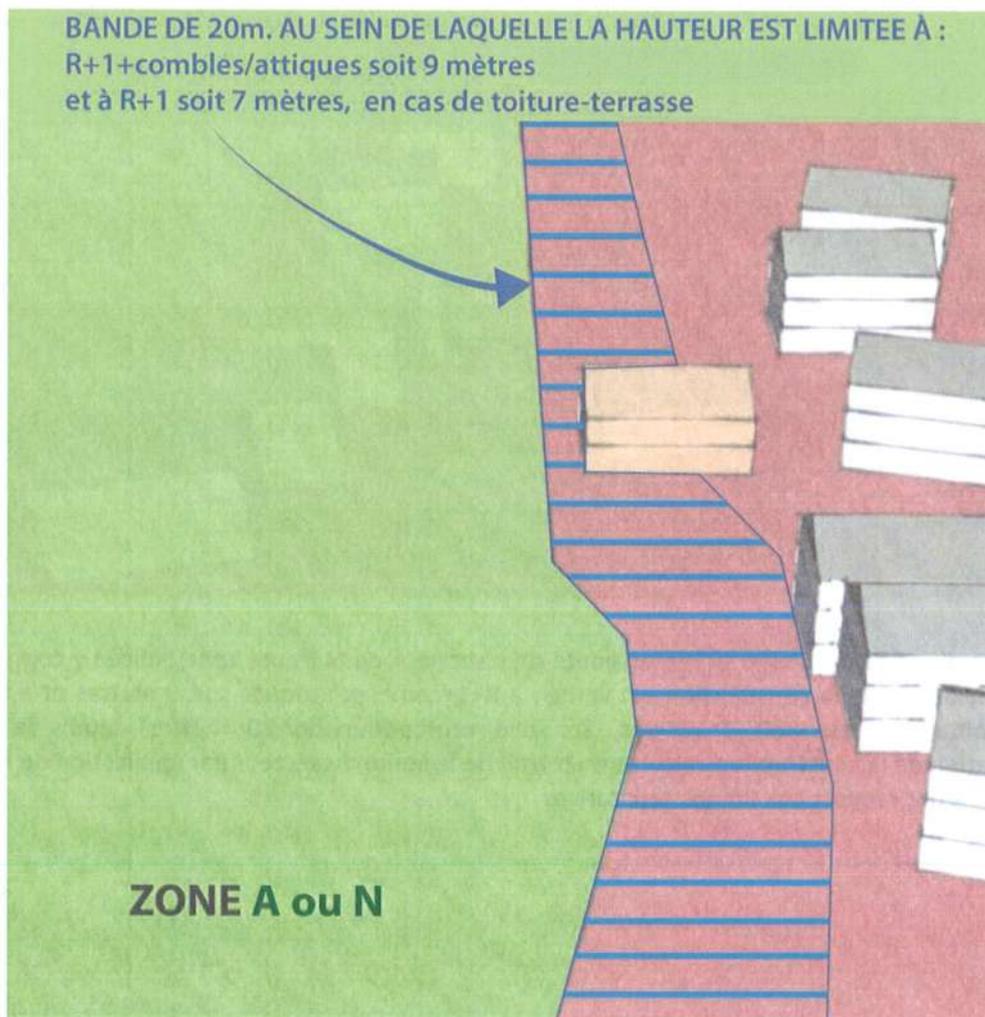
Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

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

Dans le cas d'une construction en limite d'un secteur U au sein duquel la hauteur des constructions maximale est moins élevée, la hauteur maximale de la construction est limitée à celle autorisée dans le secteur adjacent, sur une profondeur de 20 mètres depuis la limite d'implantation de la construction calculée en retrait de la limite du secteur par application de l'article sur les reculs par rapport aux limites séparatives.



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



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

Le CES maximal est de 0,4.

#### **UB.II.2.d. Volume**

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

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

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

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

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

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

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

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

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

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

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

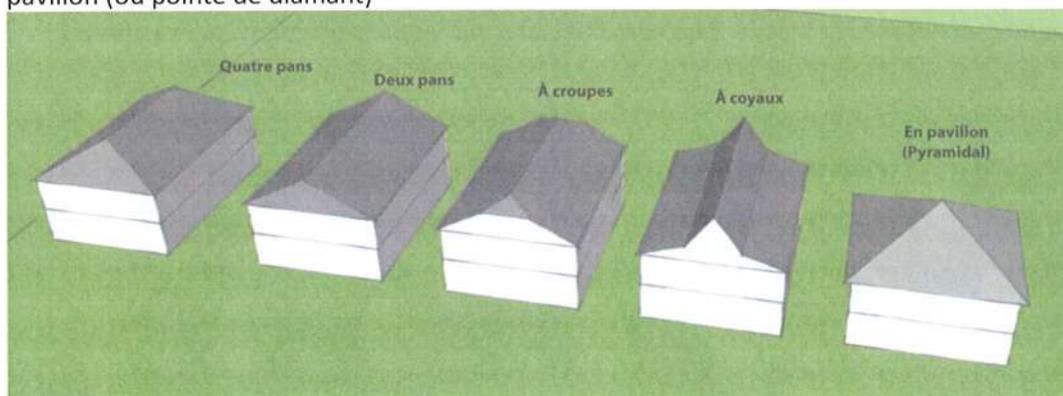
### **UB.II.3.b. Aspect des toitures**

Les nouvelles constructions

#### **Constructions principales et annexes**

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

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



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

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

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

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

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

### Construction principale

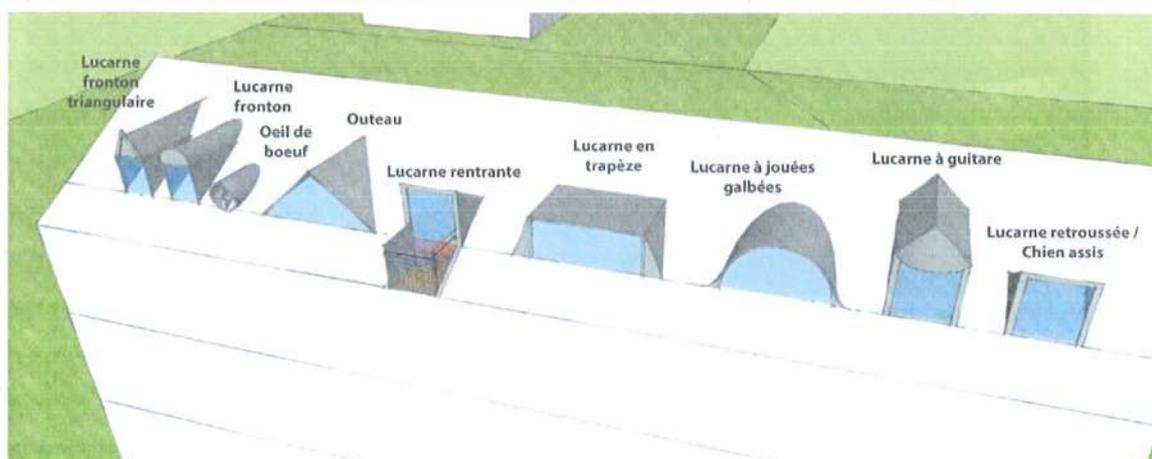
Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

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

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

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

Les ouvertures en toiture (lucarnes, jacobines, chiens-assis,...) sont autorisées dans la mesure où leur largeur n'excède pas 20 % de la longueur de toute la construction sur laquelle elles sont installées. Cette règle s'applique à chaque pan de toiture. Les ouvertures en toiture doivent être alignées sur les percements existants en façade. Elles sont interdites sur les pans coupés et sur les croupes.



La surface cumulée des fenêtres de toit intégrées à la toiture ne doit pas excéder 4% de la surface totale de la toiture, sans que la taille de chacune d'elles ne dépasse 1 m<sup>2</sup>.

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

**Annexes :**

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

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

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

**UB.II.3.c. Aspect des façades**

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

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

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

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

**Les nouvelles constructions**

**Les teintes :**

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

**Les ouvertures :**

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

**UB.II.3.d. Eléments techniques**

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

**Panneaux solaires**

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

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être

installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

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

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

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

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

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

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

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

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

## **UB.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

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

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

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

Les tènements de moins de 400 m<sup>2</sup> ne sont pas concernés par cette obligation.

Les opérations de 15 logements et plus devront prévoir un espace commun (placette, aire de jeux, ...) d'un seul tenant d'au moins 100 m<sup>2</sup>.

### **UB.II.4.b. Aménagement extérieur**

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

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

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

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

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

### **UB.II.4.c. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

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

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

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

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composée :

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

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

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

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

#### **UB.II.4.d. Essences végétales**

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

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

## **UB.II.5. Stationnement**

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

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

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

#### **Généralités**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Règles applicables par destination et sous destination**

Destination	Sous destination	UB
Habitation	Logement	<p>2 places minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement</p> <p>Pour les opérations de 4 logements et plus des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 5 logements créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé</p> <p>Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs)</p>

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

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

#### Stationnement vélo

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m<sup>2</sup> par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SP.

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

### **Stationnement deux et trois roues motorisés**

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

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au moins 3 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour le stationnement des cycles, avec 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP.

## CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UB.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

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

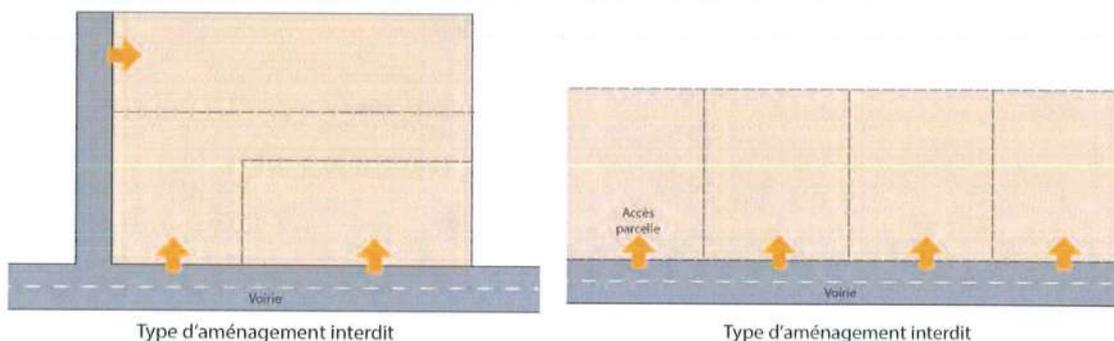
L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes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

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

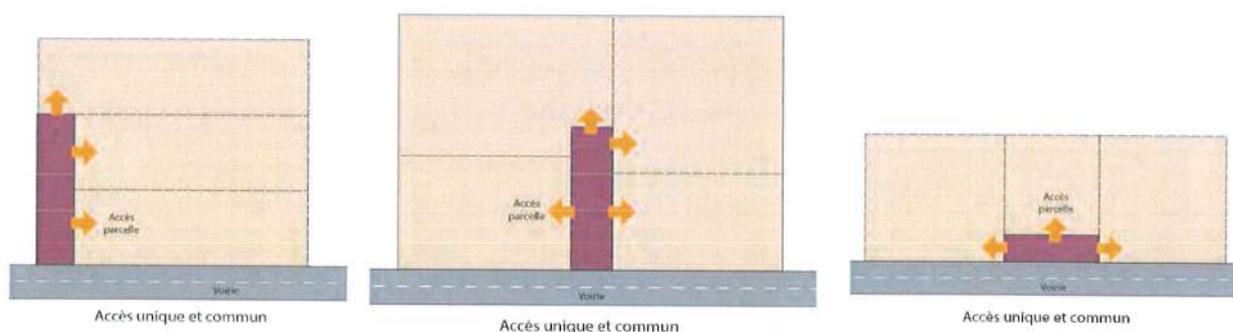
Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

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



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



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

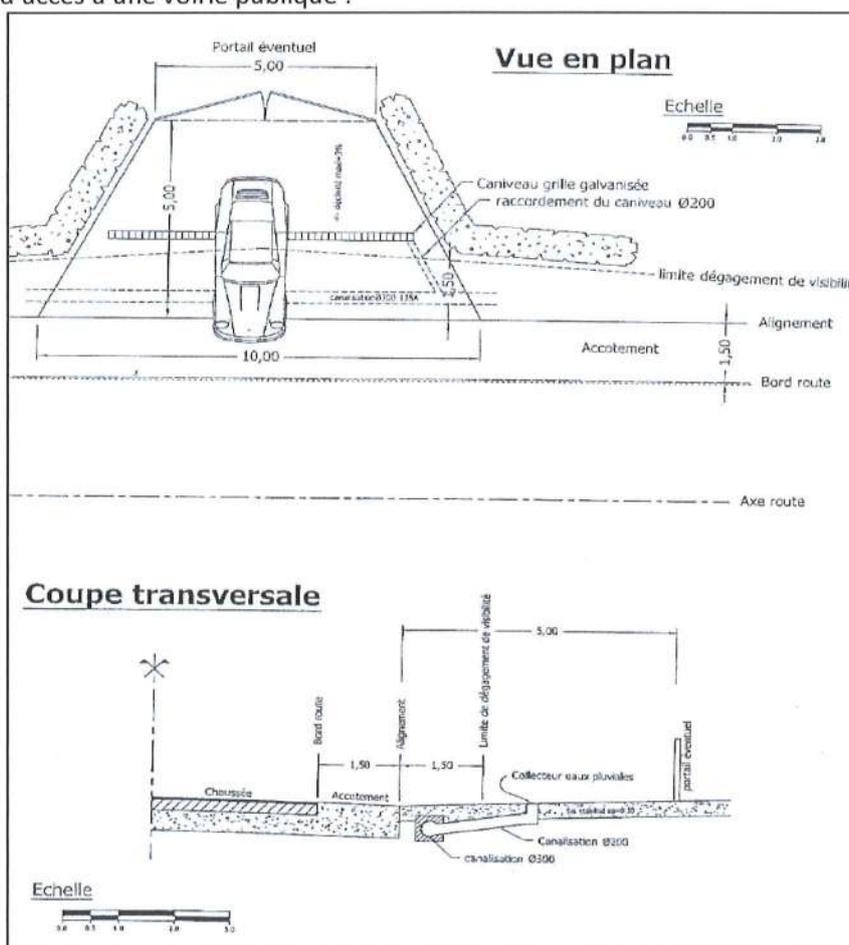
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

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

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

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

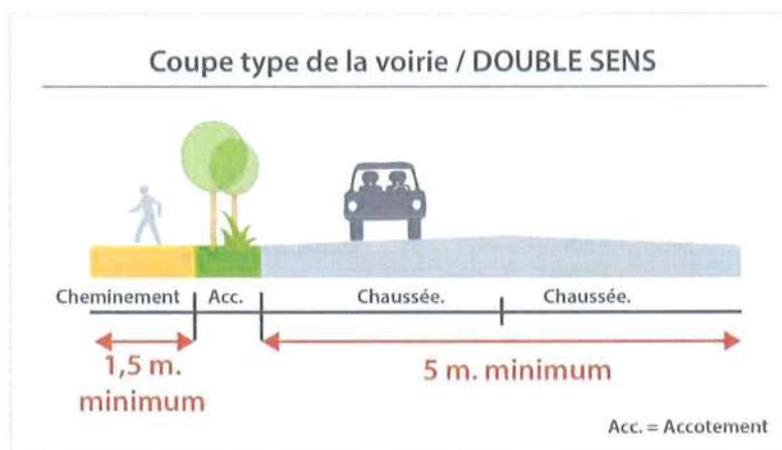
Schéma type d'accès à une voirie publique :



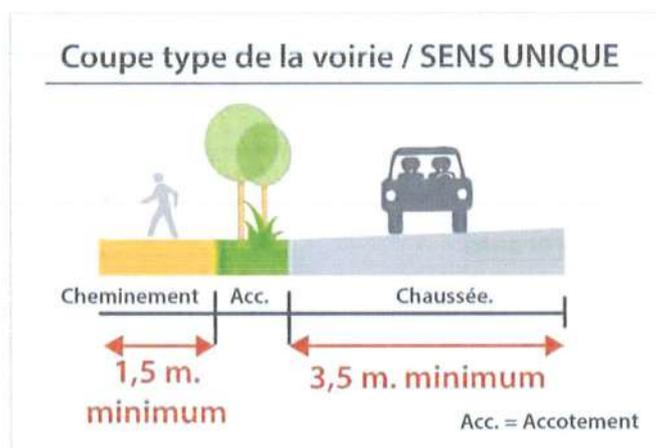
**UB.III.1.b. Dispositions concernant la voirie**

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

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



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



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

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

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

**UB.III.1.c. Chemins et sentiers**

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

## **UB.III.2. Réseaux**

### **UB.III.2.a. Eau potable**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **UB.III.2.d. Réseaux câblés**

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

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

#### **UB.III.2.e. Déchets**

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