

PLUi-HM Thonon Agglomération



4 – REGLEMENT ECRIT

Document arrêté le :

Document approuvé le :

Le Président :



SOMMAIRE

PLUI-HM THONON AGGLOMERATION	1
SOMMAIRE	2
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES, JURIDIQUES, DEFINITIONS ET GLOSSAIRE	3
TITRE 2 DISPOSITIONS LIEES AUX SERVITUDES D'URBANISME ET AUTRES ELEMENTS DU PLAN DE ZONAGE ..	24
TITRE 3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UA/UAP	38
TITRE 4 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UB	76
TITRE 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UC	106
TITRE 6 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UD ET UDL.....	132
TITRE 7 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UE	158
TITRE 8 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UEL.....	171
TITRE 9 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UF	182
TITRE 10 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UH.....	196
TITRE 11 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UJ	224
TITRE 12 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UR	235
TITRE 13 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE USR	256
TITRE 14 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UT	257
TITRE 15 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UX	272
TITRE 16 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UY	291
TITRE 17 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUB.....	310
TITRE 18 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUC.....	335
TITRE 19 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUD	360
TITRE 20 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUE	384
TITRE 21 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUT	397
TITRE 22 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUX.....	412
TITRE 23 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AU Y	429
TITRE 24 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 2AU	446
TITRE 25 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX ZONES A.....	448
TITRE 26 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX ZONES N	469

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES, JURIDIQUES, DEFINITIONS ET GLOSSAIRE

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le document s'applique aux communes de :

Allinges, Anthy-sur-Léman, Armoy, Ballaison, Bons-en-Chablais, Brenthonne, Cervens, Chens-sur-Léman, Douvaine, Draillant, Excenevex, Fessy, Loisin, Lully, Lyaud, Margencel, Massongy, Messery, Nernier, Orcier, Perrignier, Sciez, Thonon-les-Bains, Veigy-Foncenex, Yvoire

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

ARTICLE 2 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction 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.

Le volume de construction reprendra le volume initial et pourra faire l'objet d'une extension dans les conditions des règles fixées par le règlement de la zone dans laquelle s'inscrit ladite construction.

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-HM).

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines (U)

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

Les zones à urbaniser (AU)

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

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

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

Les zones agricoles (A)

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

« Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

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

Les zones naturelles et forestières (N)

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

« Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

<u>Libellé de la zone</u>	<u>Légende</u>	<u>Descriptif</u>
UA UAp	Centralité historique Centralité historique avec enjeu patrimonial renforcé	Mixité des fonctions avec préservation du caractère historique du lieu, encadrement des réhabilitations et nouvelle construction à insérer dans l'esprit de l'existant. Mixité des fonctions avec préservation du caractère patrimonial fort du lieu, encadrement strict des réhabilitations et nouvelle construction à insérer dans l'existant.
UB1 UB2 UB3 UB4 UB5	Centralité contemporaine de densité renforcée du cœur de ville Centralité contemporaine de densité supérieure du cœur de ville Centralité contemporaine d'accompagnement de la centralité urbaine du cœur de ville de densité intermédiaire Centralité contemporaine d'accompagnement des centralités urbaines de densité intermédiaire à moyenne Centralité contemporaine d'accompagnement des centralités urbaines de densité moyenne	Densité renforcée et mixité des fonctions sur les pourtours du centre historique de Thonon-les-Bains. Densité supérieure et mixité des fonctions principalement en continuité UB1, sur Thonon-les-Bains. Densité intermédiaire et mixité des fonctions sur Thonon-les-Bains Densité intermédiaire à moyenne sur Thonon-les-Bains et autour des centralités historiques des communes pôles de Bons-en-Chablais, Douvaine et Sciez Pourtours de la centralité de Thonon-les-Bains, continuité de la centralité de Bons-en-Chablais, Douvaine et Sciez et autour des cœurs historiques des communes pôles de Perrignier et Veigy-Foncenex
UC1 UC2 UCp	Centralité périphérique du cœur de ville Centralité des communes villages et centralités périphériques des communes pôles Centralité des communes villages avec enjeux paysagers	Secteurs à densification mesurée de Thonon-les-Bains. Centralité contemporaine des villages où la densification doit être privilégiée et continuité des zones UB des communes pôles. Centralité contemporaine des villages où la densification doit être privilégiée avec enjeu paysager (abaissement de la hauteur).
UD UDL	Pavillonnaire au développement maîtrisé	Tissu actuellement pavillonnaire avec densification à maîtriser.

	Pavillonnaire dans la bande littorale	Tissu actuellement pavillonnaire dans la bande littorale avec densification à maîtriser.
UE	Equipement public et/ou d'intérêt collectif	Secteurs d'équipements se distinguant clairement du tissu mixte par leur caractère monofonctionnel et leur emprise souvent importante.
UEI	Equipement public et/ou d'intérêt collectif à vocation d'enseignement	Correspond à la zone du futur lycée
UF	Zone urbaine dédiée aux infrastructures et équipements ferroviaires	La zone UF correspond à l'emprise de la voie ferrée et des éventuels bâtiment techniques liés à cet usage.
UH	Hameaux historiques	Tissu historique et souvent patrimonial à préserver, présentant une certaine densité bâtie dont la mixité des fonctions est à encadrer.
Uj	Zone des parcs urbains	Parcs urbains à préserver et valoriser.
UR	Habitat portuaire de Ripaille	Secteur spécifique de Port Ripaille.
Usr	Zone urbaine sans règlement - concernée par des OAP valant règlement	Secteur n'étant pas réglementé par le présent règlement écrit mais uniquement encadré par les OAP valant règlement.
UT	Zone de tourisme	Zones touristiques (hébergement hôtelier, complexe, ...). <i>Les indices permettent de distinguer les zones en fonction de leurs localisations.</i>
UX	Zones d'activités économiques	Zones d'activités, se distinguant clairement du tissu mixte par leur caractère monofonctionnel, leur ampleur et l'emprise relativement importante des bâtiments. <i>Les indices permettent de distinguer les zones en fonction de leurs destinations.</i>
UY	Zones commerciales	Zones 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.

		<i>Les indices permettent de distinguer les zones en fonction de leurs destinations.</i>
1AUb	Zone à urbaniser opérationnelle, dominante habitat – centralités urbaines	Les zones à urbaniser représentent les zones de développement présentant les mêmes enjeux que les zones U portant la même lettre, classées 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.
1AUc	Zone à urbaniser opérationnelle à dominante habitat – dans l'espace de développement des communes périurbaines et des villages et en espace de transition des communes pôles et du cœur urbain	
1AUd	Zone à urbaniser opérationnelle à dominante habitat - dans l'espace résidentiel peu dense	
1AUe	Zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif	
1AUx	Zone à urbaniser opérationnelle dédiée aux activités économique	
1AUy	Zone à urbaniser opérationnelle dédiée aux activités commerciales périphériques	
1AUt	Zone à urbaniser opérationnelle à vocation touristique	Les zones à urbaniser dites « gelées » représentent des zones de développement à plus long terme du fait des contraintes qui les concernent (accès ou réseaux).
2AU	Zone à urbaniser stricte, à long terme (évolution du PLUi-HM nécessaire)	
A	Zone agricole	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.

Ad/Ad*	Zone agricole dédiée au stockage des déchets inertes	Correspond à des sites d'accueil des installations de stockage de déchets inertes (ISDI).
Aht1/2	STECAL dédiés à une vocation d'hébergement touristique	Correspond à des secteurs isolés à vocation touristique, situés dans l'espace agricole. <i>Les indices permettent de distinguer les zones en fonction de leur caractère existant (1) ou futur (2).</i>
Ap	Zone agricole à protéger	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.
Api	Zone d'intérêt agricole à enjeux paysagers	Concerne des secteurs à enjeu paysager pouvant accueillir des infrastructures agricoles légères du fait de l'intérêt agricole qu'ils revêtent.
Ax1/Ax1*	STECAL dédié aux activités économiques isolées au sein de l'espace agricole	Correspondent à des sites d'activités économiques isolés, situés dans l'espace agricole. <i>Il existe une zone comportant une * bénéficiant d'un règlement particulier.</i>
N	Zone naturelle et forestière	Correspond aux espaces naturels comprenant principalement les espaces boisés mais aussi les cours d'eau et leurs abords (hors zones bâties). Le principe de cette zone est la préservation des espaces. Elle intègre aussi l'habitat isolé présent dans l'espace naturel, pour lequel des évolutions encadrées et limitées sont possibles.
Nc Ncp	Zone naturelle dédiée à l'accueil de campings Zone naturelle dédiée à l'accueil de campings présentant des enjeux paysagers liés au lac	Correspond aux sites de campings. Un indice « p » est inscrit pour tenir compte de sa sensibilité paysagère à proximité du lac.
Ncar	Zone de carrière	Concerne les sites de carrières.
Ne	Secteur d'équipements publics ou d'intérêts collectifs	Délimitées pour 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...

Ngv Ngvs	STECAL dédié à l'accueil des gens du voyage STECAL dédié à l'accueil des gens du voyage sédentarisés	Concernent les zones d'accueil des gens du voyage, existantes et en projet. L'indice « s » distingue des zones des gens du voyage sédentarisés pour lesquelles il s'agit de tenir compte d'installations spécifiques.
Nj/Nj*	Zone naturelle de jardins et parcs	Correspond à des jardins et parcs, l'indice * correspond aux jardins cultivés / familiaux / ouvriers / partagés.
NL	Zone naturelle littorale	Concerne la bande de 100 m dans ses parties considérées non urbanisées.
Nlj	Zone naturelle de jardin en zone littorale	Correspond au jardin botanique d'Yvoire.
Nlt	STECAL à vocation de loisirs et tourisme	Concerne des sites localisés dans l'espace naturel à vocation de loisirs et d'accueil touristique
Nx1/Nx2	STECAL dédié aux activités économiques isolées au sein de l'espace naturel	Correspondent à des sites d'activités économiques isolés, situés dans l'espace naturel. <i>Les indices permettent de distinguer les zones en fonction de leur caractère existant (1) ou futur (2).</i>

ARTICLE 5 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (RAPPEL)

Le territoire couvert par le PLUi-HM 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-HM.

ARTICLE 6 : CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

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

ARTICLE 7 : APPLICATION DES REGLES DANS LE CAS DES LOTISSEMENTS ET DIVISIONS

En vertu de l'article R151-21 du code de l'urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot ou unité foncière issu du projet de lotissement ou division est concerné par les règles édictées par le PLUi-HM.

ARTICLE 8 : APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATIONS

Le calcul des règles d'implantation (en limite du domaine public / parcellaire / entre construction sur une même unité foncière) se fait en tout point des constructions.

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 équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas concernés par les règles d'implantation.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées dans les règlements de zone 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 dans le règlement de zone, 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.

Des adaptations des règles d'implantation pourront être autorisées dans le cadre d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

En cas d'opération de division postérieure à l'entrée en vigueur du PLUi-HM (Permis de Construire Valant Division, Permis d'Aménager, Division Parcellaire) le lot déjà bâti doit garantir les règles de recul de la zone concernée.

ARTICLE 9 : APPLICATION DES REGLES DE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

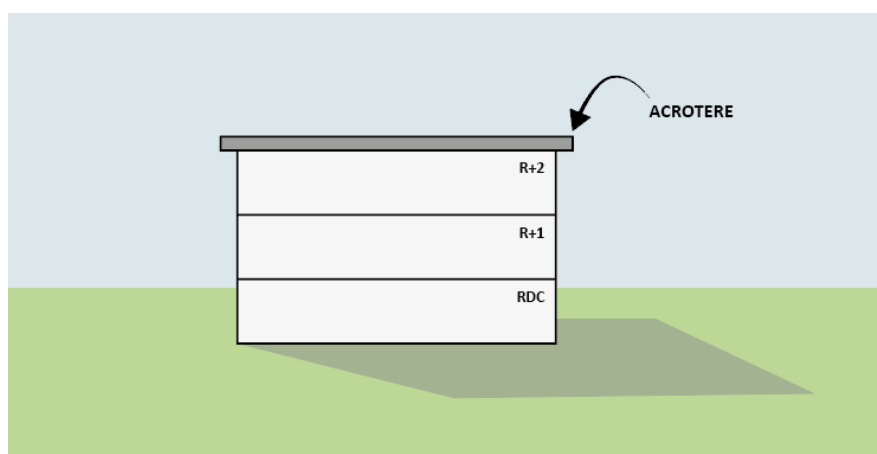
Pour la lecture des tableaux des chapitre I des différentes zones, il est nécessaire de se référer à la légende ci-dessous :

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

ARTICLE 10 : DÉFINITIONS (PRINCIPES D'URBANISME ET DESTINATION)

Accession sociale : pour faciliter l'accès à la propriété à des ménages modestes de façon pérenne, l'État soutient des dispositifs comme la location accession à la propriété immobilière et le prêt dit « PLSA » ou encore le bail réel solidaire qui, en dissociant le foncier du bâti, permet aux ménages de devenir propriétaires à moindre coût. Le prêt social de location-accession (PSLA) facilite l'accès à la propriété d'un ménage modeste sans apport initial. Le ménage loue d'abord le logement neuf agréé par l'État et verse une redevance. Le ménage peut ensuite devenir propriétaire du logement à un tarif préférentiel et bénéficier d'aides.

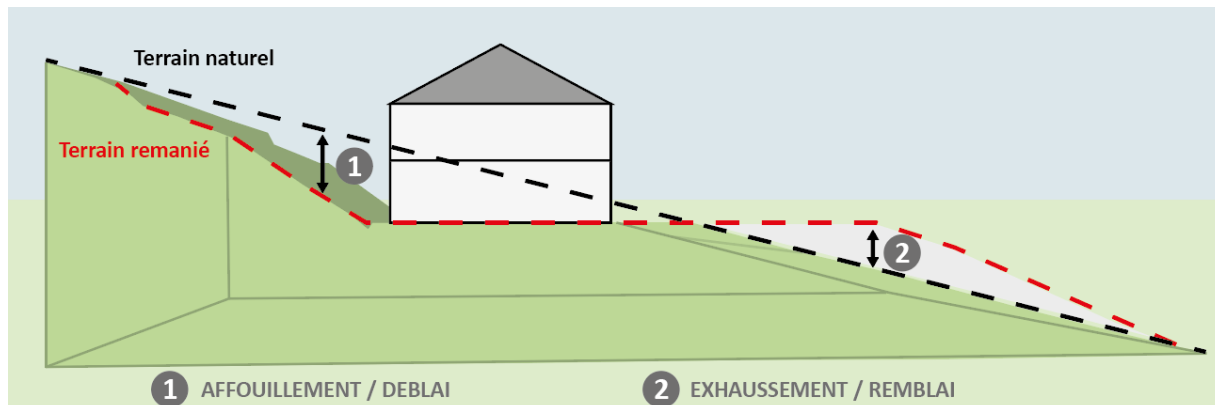
Acrotère : élément de façade situé tout autour des toitures plates/terrasses.



Affouillement/exhaussement – déblai/remblai :

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

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



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

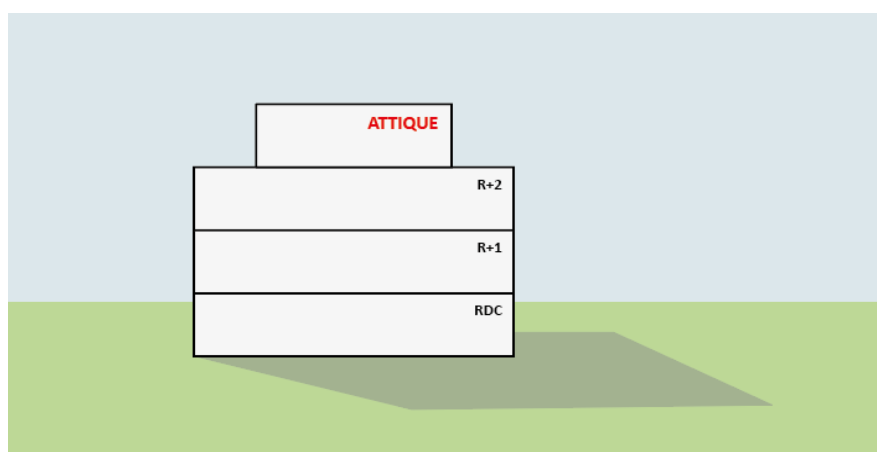
Annexe : Construction secondaire, accolée ou non, sans accès direct depuis la construction principale, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint par rapport à la construction principale afin de marquer un lien d'usage.

Les piscines ne font pas partie des annexes.

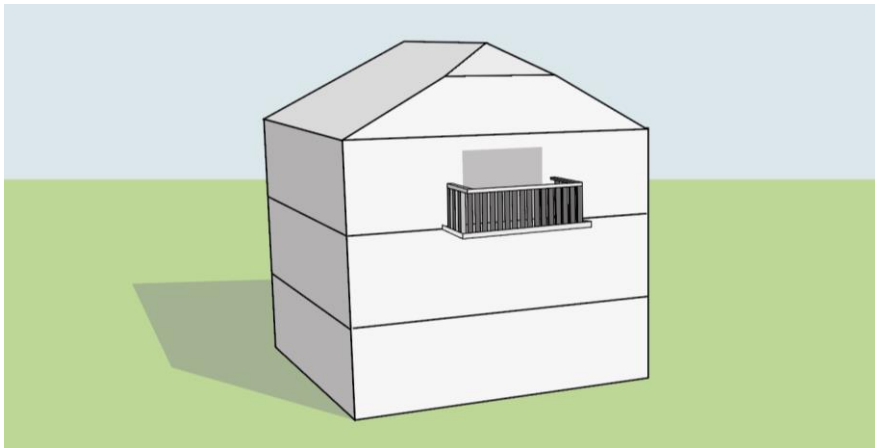
La hauteur maximale des annexes est de 4 m.

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



Bail Réel Solidaire (BRS) : contrat juridique permettant de « louer » un terrain ou une partie de terrain pour une opération d'accèsion sociale. Il donne au preneur des droits réels et notamment le droit de jouissance d'un bien immobilier déjà bâti. Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif juridique créé en 2017 qui permet à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements en garantissant un effet anti-spéculatif. C'est un bail de longue durée (18 à 99 ans) qui est « rechargeable » à chaque vente, c'est-à-dire qu'à chaque vente le nouvel occupant bénéficiera de la durée initiale du bail. Ainsi le bien ne perd pas de valeur, même à l'approche du terme du bail. Pour pouvoir bénéficier d'un BRS, les ménages successifs doivent respecter un plafond de ressources. Le logement reste dédié à l'accèsion sociale dans la durée.

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'Espace Perméable (CEP) : rapport entre l'espace de pleine-terre et la surface du tènement foncier support.

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

Domaine public : domaine public lié aux voiries et chemins, ainsi qu'aux places et espaces publics.

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

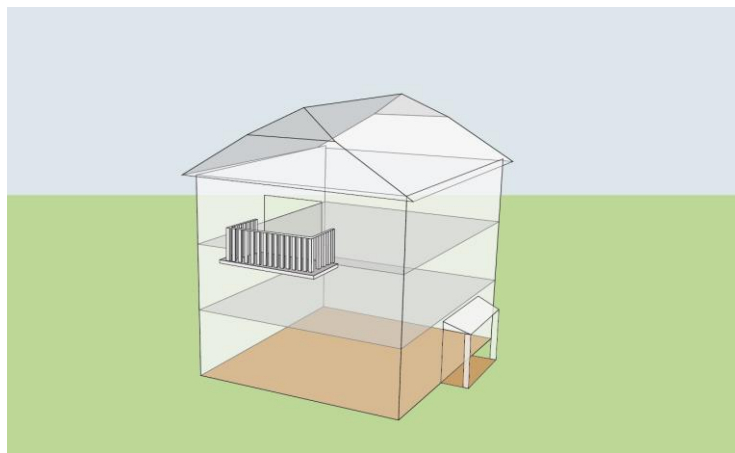
Cela comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale, annexes, terrasses d'une hauteur au-dessus du sol (terrain naturel avant travaux) supérieur à 0,60 mètre), ainsi que les parties semi-enterrées des constructions pour les parties situées au-dessus du terrain naturel.

Sont exclues de l'emprise au sol :

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

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

Lorsqu'une unité foncière est située à cheval sur deux zones du PLUi-HM, l'emprise au sol est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain et cela même si une partie résiduelle de l'unité foncière ne se situe pas dans le périmètre de l'opération ou du lotissement.



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 capable d'infiltrer, non construit et non artificialisé ni en surface ni en sous-sol, permettant la plantation (strate herbacée, arbustive et arborée).

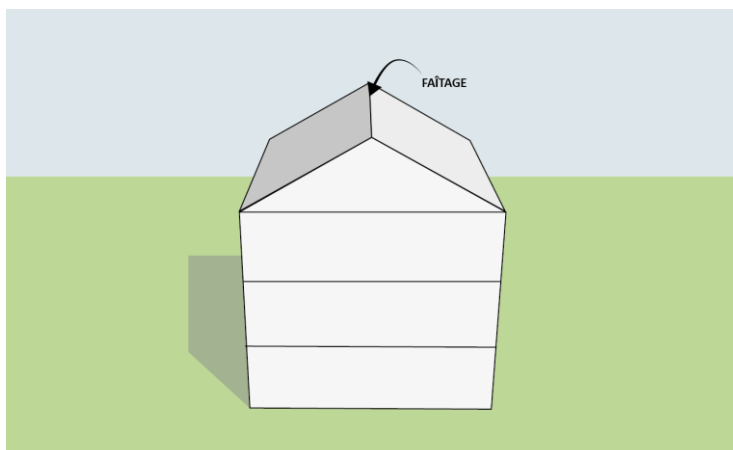
Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Espace végétalisé : espace libre planté en herbe, arbres, arbustes, plantations, ...

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

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

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



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

Habitations légères de loisirs (HLL) : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

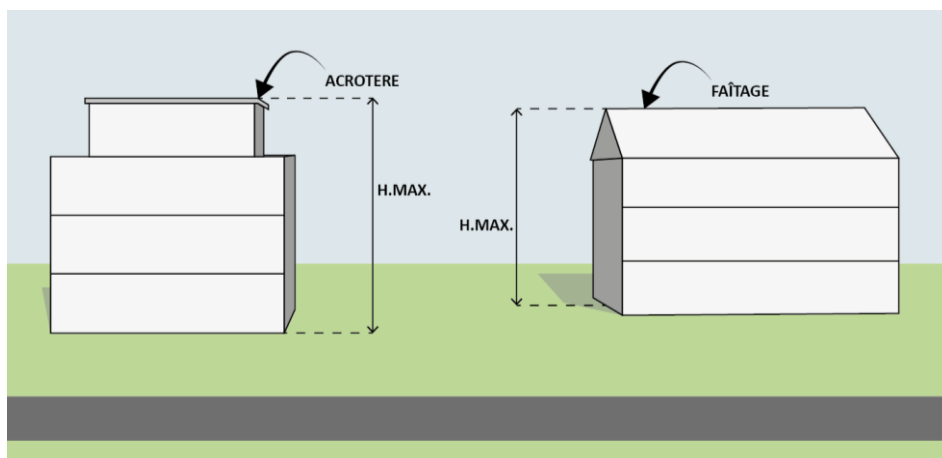
Hauteur :

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 et comprend les installations techniques éventuelles.

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

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.



La hauteur maximale des annexes est de 4 m.

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 parcelles, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Logement locatif intermédiaire :

L'article 73 de la loi de finances pour 2014 a créé un régime fiscal (article 279-0 bis A du code général des impôts) en faveur du logement intermédiaire spécifique aux personnes morales dont l'objectif est de soutenir le développement de l'offre de logement intermédiaire dans les communes en zone tendue (A et B1) où le marché immobilier justifie un soutien via des dépenses publiques à la production d'une offre intermédiaire entre le logement social et le logement libre.

Pour bénéficier de ces avantages fiscaux, en application de l'article 279-0 bis A du CGI, les logements doivent répondre aux conditions suivantes :

- être implantés sur des terrains situés dans les zones A et B1 du zonage relatif à l'investissement locatif « Pinel » (article 199 novovicies du CGI) ;
- être intégrés dans un « ensemble immobilier », comprenant au minimum 25% de logement social, clause dite de « mixité sociale », sauf dans les communes comprenant plus de 35% de logement social ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- être destinés à la location à usage de résidence principale, à des personnes physiques dont les ressources à la date de conclusion du bail ne dépassent pas les plafonds fixés dans le cadre du

dispositif d'investissement locatif intermédiaire « Pinel ». Le loyer mensuel de ces logements ne dépasse pas les plafonds applicables dans le cadre de ce même dispositif.

L'article 50 de la loi de finances pour 2021 a modifié le régime fiscal du logement locatif intermédiaire sur les points suivants :

- modification du mode de calcul de la clause de mixité sociale, effectuée en fonction du nombre de logements et non plus de surfaces ;
- extension du bénéfice de ce régime fiscal à la transformation de tout type de local en logement ;
- extension de l'exonération de clause de mixité sociale à l'ensemble de quartiers politique de la ville (et non plus seulement, les QPV faisant l'objet d'une convention avec l'Agence nationale de rénovation urbaine) ;
- suppression de l'agrément préalable qui était auparavant nécessaire.

La suppression de l'agrément préalable a été assortie d'une obligation de déclaration sur les opérations de logements applicable aux propriétaires ou gestionnaires de logements relevant de ce régime, permettant d'assurer le suivi de la production et la vérification du respect des conditions fixées par le code général des impôts pour l'obtention de l'avantage fiscal.

Cette obligation déclarative a été codifiée à l'article L 302-16-1 du code de la construction et de l'habitation.

Logement locatif social pérenne : un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

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

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

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

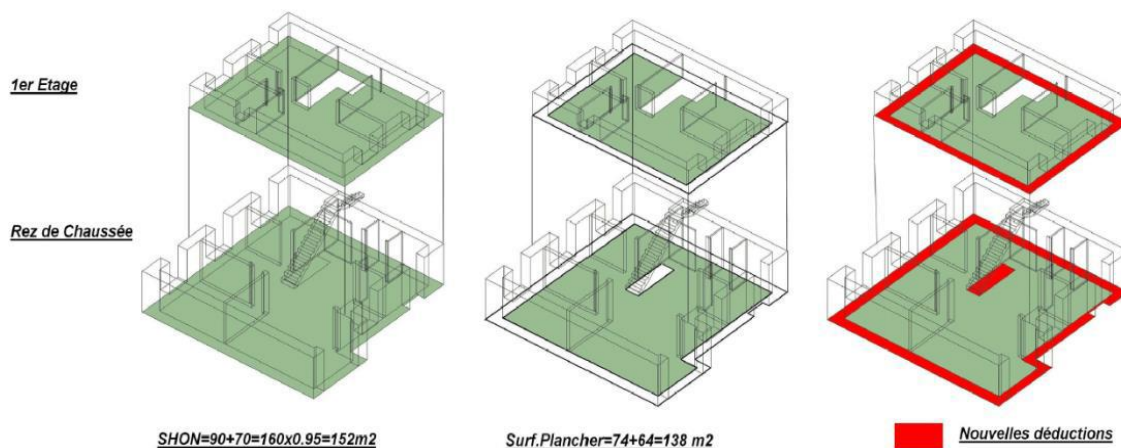
Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres

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

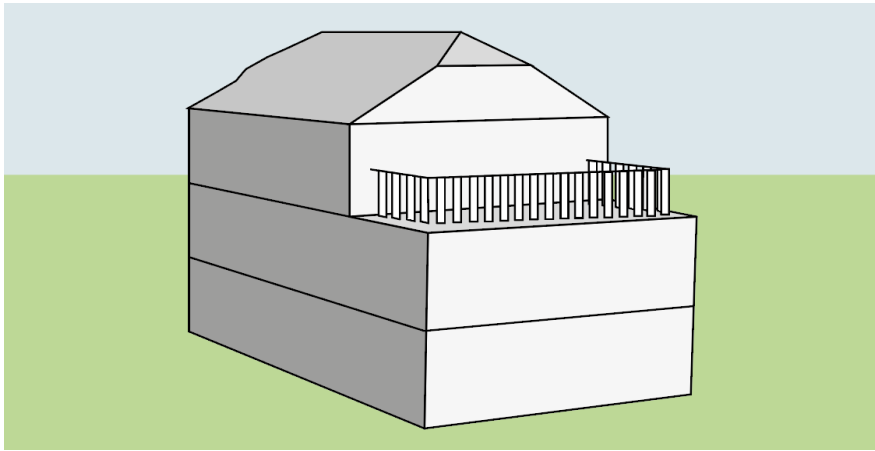
Surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune

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.

ARTICLE 11 : DEFINITIONS DES DESTINATIONS

Pour la lecture du règlement s'appliquant sur chaque zone, il est nécessaire de se référer à la définition des destinations suivantes :

TABLEAU DES DESTINATIONS		
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
	Exploitation forestière	les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerces et activités de services	Artisanat et de commerce détail	les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique
	Restauration	les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle
	Commerces de gros	les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services avec accueil clientèle	les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens
	Hôtel	les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services

	Autres hébergements touristiques	les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salle d'art et de spectacles	les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
	Autres équipements recevant du public	les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances

	Entrepôt	les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées
	Salle de congrès et d'exposition	les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

ARTICLE 12 : GLOSSAIRE

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

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

CEP : Coefficient d'Espace Perméable

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

CU : Code de l'Urbanisme

DP : Déclaration Préalable

DPU : Droit de Préemption Urbain

EBC : Espace Boisé Classé

EBF : Espace de Bon Fonctionnement

ECS : Eau Chaude Sanitaire

ENR : Energie Renouvelable

ER : Emplacement Réserve

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PA : Permis d'Aménager

PC : Permis de Construire

PLUi-HM : Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat Mobilités

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 ET AUTRES ELEMENTS DU PLAN DE ZONAGE

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. »

Parmi ces EBC figurent les "parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs", classés au titre de la loi Littoral (article L121-27 du code de l'urbanisme).

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. »

Les travaux liés à la liaison autoroutière Machilly-Thonon sont autorisés dans le périmètre de la DUP relative à la liaison autoroutière Machilly-Thonon.

ARTICLE 2 : EMBLEMENTS RESERVES (L151-41)

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

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

objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

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

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

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

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

Type d'élément repéré	Principe réglementaire
Tous	L'intérêt patrimonial, architectural et historique de ces éléments justifie leur identification. Il est nécessaire de préserver et valoriser ces éléments dans le respect des caractéristiques originelles du dit élément. La démolition complète est interdite sauf pour des raisons d'ordre sanitaire ou sécuritaire qui doivent être justifiées. 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. Toute démolition est soumise au permis de démolir. 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.
Patrimoine bâti (typique, historique, château, grande demeure)	On se référera à l'OAP thématique « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » intégrant un chapitre spécifique sur la préservation et valorisation de ce patrimoine bâti.
Petit patrimoine	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...). 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. 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.
Point de vue	Les points de vue doivent être valorisés afin de les rendre connus et accessibles au plus grand nombre : panneaux de signalisation, d'informations, sentiers, ... 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.

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

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

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

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

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

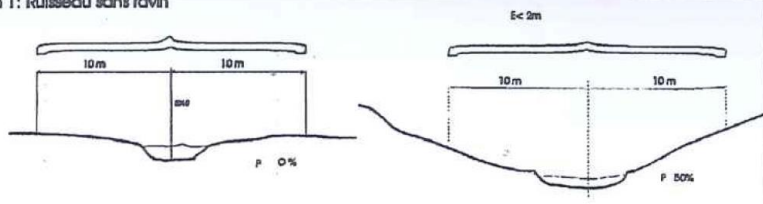
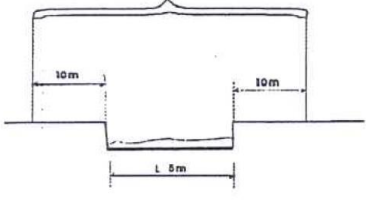
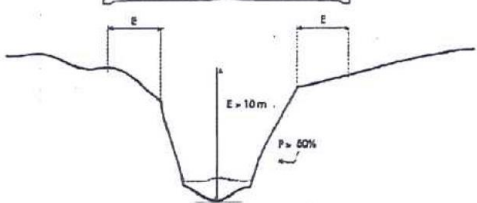
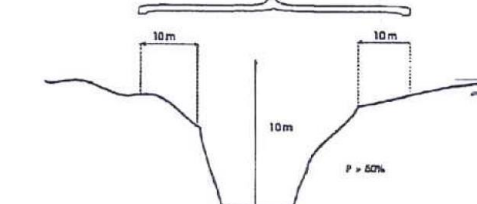
Les projets inscrits dans les emplacements réservés peuvent se réaliser sous réserve de ne pas remettre en cause la fonctionnalité écologique du secteur ou le cas échéant de la restaurer.

Les travaux liés à la liaison autoroutière Machilly-Thonon sont autorisés dans le périmètre de la DUP relative à la liaison autoroutière Machilly-Thonon.

Eléments	Règles associées
Tous	L'intérêt végétal et/ou écologique de ces éléments justifie leur identification. Le principe général est celui de leur préservation, de leur valorisation, et le cas échéant, de leur intégration dans l'aménagement. 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.

EBC	Règle du code 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. (...). »
Haies Alignements d'arbres Boisements Trame végétale	Les éléments identifiés sont à préserver, le défrichement et les coupes rases sont interdits de principe, sauf si l'existence d'un risque sanitaire ou sécuritaire avéré le justifie, ou pour des nécessités liées soit à l'aménagement urbain (en zones U/AU), soit à l'exploitation agricole (en zones A/N), soit à des aménagements d'intérêt collectif et de service public. Dans ces cas, les arbres supprimés doivent être replantés en même nombre et via des essences diversifiées dans un périmètre rapproché et suivant les préconisations de l'OAP « Biodiversité et continuités écologiques ».
Arbres	Les arbres identifiés sont à préserver dans leur globalité (système racinaire, collet tronc, branches), tout abattage est interdit sauf si l'existence d'un risque sanitaire ou sécuritaire avéré le justifie. Toute intervention (construction, imperméabilisation, mouvement de terrain...) dans un cercle de la largeur de la couronne est interdite. Pour des raisons sanitaires ou en cas de chute accidentelle (tempête) les arbres supprimés doivent être replantés en même nombre et via des essences adaptées sur le même tènement et suivant les préconisations de l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».
EBF cours d'eau strict	<u>Sont interdits :</u> - Toute nouvelle construction et nouveaux aménagements, hormis celles et ceux cité(e)s dans le paragraphe ci-après (« sont autorisés ») - Pour le bâti existant : sont interdits notamment les réhabilitations ou les changements de destination destinés à la création de nouveaux logements ou d'activités en rez-de-chaussée ou sous-sol - La création de remblais / déblais - Les extensions et annexes des constructions existantes - La création de surface imperméabilisée supplémentaire - Les coupes à blanc qui ne seraient pas strictement nécessaires aux travaux, aménagements et ouvrages autorisés ci-dessous - La mise en place de tout nouveau réseau (aérien, souterrain) sauf éventuels exutoires - la création de clôture pouvant créer des embâcles

	<u>Sont autorisés :</u> - Les aménagements de protection contre les risques d'érosion et d'inondation s'ils s'avèrent indispensables à la protection des biens et des personnes - Les ouvrages ENR Les constructions et équipements à vocation publique nécessaires aux captages et aux ouvrages ENR (énergies renouvelables) - La restauration d'anciens ouvrages hydrauliques (hors habitat) - Les travaux de renaturation du milieu - Les travaux d'intérêt collectif de valorisation à des fins éducatives et de sensibilisation de l'environnement - Les travaux et ouvrages de franchissement nécessaires aux itinéraires modes doux (piétons, cyclables), sous réserve qu'ils préservent la bonne fonctionnalité des cours d'eau.
EBF cours d'eau accompagnement	<u>Sont interdits :</u> - La création de remblais, hormis pour les équipements et ouvrages techniques dont l'intérêt général est démontré <u>Sont autorisés (sous réserve des règles de la zone) :</u> - Les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes sous réserve de respecter le CES maximal de 0,25 et le CEP minimal indiqué dans la zone du PLU concernée. - Les actions sur les boisements uniquement dans le cadre d'exploitation forestière ou d'entretien des cours d'eau et sentiers
Cours d'eau (hors EBF)	Toute nouvelle construction, aménagement, imperméabilisation ou installation est interdite à moins de 10 m du cours d'eau (distance de retrait définie selon schémas ci-dessous et par rapport à la réalité du cours d'eau sur le terrain) et à moins de 5 m s'il s'agit d'un cours d'eau busé.

	Cas n 1 : Ruisseau sans ravin  Cas n 2 Ruisseau sans ravin, largeur du lit (L) supérieure à 5m  Cas n 4 : Ruisseau coulant au fond d'un ravin supérieur à 10 m de profondeur  Cas n 3: ruisseau coulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur  Ni construction ni remblais sans avis des services de l'Etat concernés E : Encassement du cours d'eau par rapport au niveau des terrains naturels P : Pente moyenne
Zone humide	Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qualifiées d'humides sont interdites. Seuls sont autorisés les travaux ci-dessous dans la mesure où ils ont vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent : - Les travaux qui s'avèrent indispensable à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités, - Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,

	- Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles - La réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages
EBF zone humide <i>Les EBF ZH sont des zones tampons de 30 m autour des ZH</i>	Il est nécessaire de se reporter à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques » afin de connaître les mesures de préservation de ces espaces.
Jardins, parcs	Les parcs et jardins sont à préserver et valoriser. Seuls y sont autorisés les aménagements permettant la découverte et le repos au sein de ces espaces (cheminements doux non imperméabilisés, mobiliers, sanitaires lorsqu'il s'agit de lieux publics ou visités). Le caractère végétal prédominant est à préserver dans toutes ses composantes (jardins, arbres, haies, bosquets, ...). Dans la limite du règlement des zones concernées par ces éléments, les annexes y sont autorisées dans la limite de 2 et de 40 m² d'emprise au sol au total.
Terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zones urbaines	Ces secteurs sont inconstructibles. Seuls sont autorisés les abris de jardins d'une emprise au sol égale ou inférieure à 10 m ² par unité cultivée.
Corridors écologiques Réservoirs de biodiversité	Toute nouvelle construction, imperméabilisation, aménagement sont interdits hormis la liste ci-dessous. 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 : - Les constructions, aménagements, travaux nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'un impératif technique le justifie et que les mesures sont prises pour l'intégration au paysage et pour un impact minimiser au milieu naturel. - L'évolution de l'habitat existant, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m², sous réserve de bénéficier d'une desserte suffisante en réseaux et voirie, en respectant les règles ci-après : • la réfection, la réhabilitation et l'aménagement, • Dans les limites offertes par la réglementation de la zone concernée :

	l'extension dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante et de 30 m² d'emprise au sol, dans la limite de 200 m² la réalisation d'annexes dans la limite de 2 et de 40 m² d'emprise au sol au total, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale, la réalisation de clôtures perméables à la faune - Les travaux d'entretien et d'exploitation agricole, ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels propices à la faune sauvage locale, - Les constructions, installations et travaux nécessaires aux exploitations agricoles, 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 - Les clôtures de type agricole, perméables à la faune, - Les coupes, abattages d'arbres, défrichements, sous réserve qu'ils soient nécessaires au maintien ou à la restauration des fonctionnalités écologiques du secteur et dans le cadre de plan de gestion Sont interdits : Pour les massifs boisés de moins de 2 ha, toutes coupes rases supérieures à 10 % de la surface du massif. Pour les massifs boisés de plus de 2 ha, toutes coupes rases de plus de 5 000 m², à l'exception des travaux d'abattage nécessaires aux fonctionnalités écologiques du secteur, pour raisons sanitaires ou dans le cadre de plans de gestion. - Les travaux, constructions et installations nécessaires à la protection contre les risques naturels - Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles - Les travaux de réseaux enterrés, à condition d'une restauration des habitats naturels et des profils de terrain présents avant les travaux

ARTICLE 6 : VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER (L151-38)

En application du premier alinéa de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, le PLUi-HM 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.

PERIMETRES LIES AU PROJET DE L'A412

Le règlement graphique distingue :

- Le périmètre de la bande issue de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) : au sein de laquelle les travaux, équipements, ouvrages, liés à la réalisation de la liaison autoroutière sont autorisés, en sus du règlement de zones concernées par ce périmètre.
- Le périmètre des travaux, équipements, ouvrages : au sein duquel seuls les travaux liés à la réalisation de la liaison autoroutière sont autorisés.

ARTICLE 7 : CHANGEMENT DE DESTINATION (L151-11 2°)

En application de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, le PLUi-HM 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 8 : 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 :

- Aht1/2
- Ax1/Ax1*
- Ngv/Ngvs
- Nlt
- Nx1/Nx2

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

ARTICLE 9 : SECTEUR DE MIXITE SOCIALE (L151-15)

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le PLUi-HM 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. »

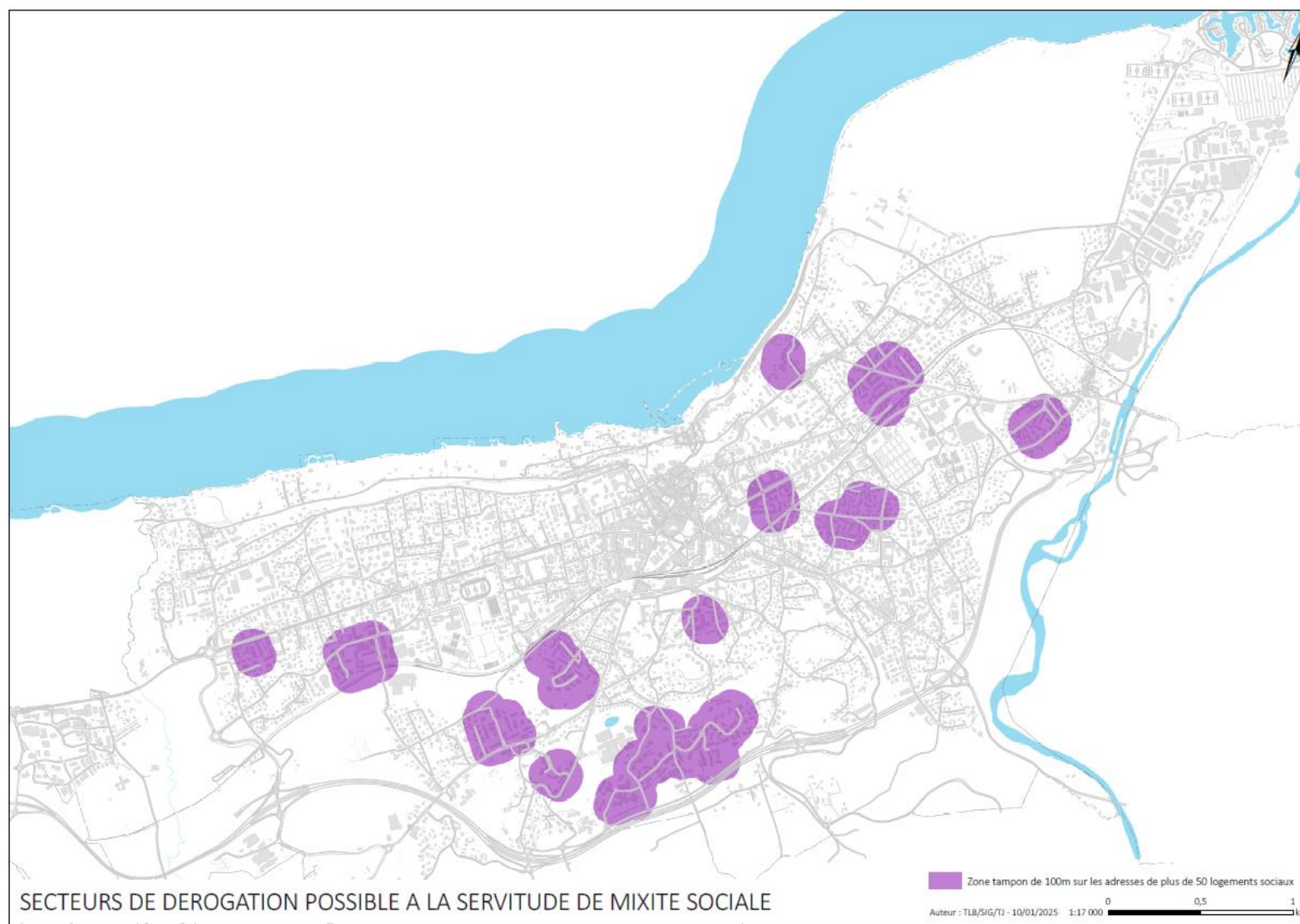
Pour chaque secteur concerné, le programme est indiqué dans la zone concernée dans la partie dédiée à la mixité sociale.

Une dérogation aux règles de mixité sociale est possible sur la commune de Thonon-les-Bains au sein des secteurs identifiés sur la carte ci-après.

Le logement locatif intermédiaire sera produit en complément du logement locatif social et de l'accession sociale pérenne, le locatif intermédiaire est donc décompté au sein de l'offre libre.

Pour limiter le développement de cette offre, la production en logement locatif intermédiaire sera plafonnée à 5% de la production de logements par commune (hors commune de Thonon-les-Bains).

Les logements intermédiaires seront limités à 30% du volume de logements de l'opération, en complément d'un seuil de 25% minimum de logements locatifs sociaux au sein de cette même opération.



ARTICLE 10 : 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-HM, à laquelle il est donc nécessaire de se reporter pour les secteurs concernés.

Les OAP thématiques concernent :

- Habitat
- Mobilités
- Biodiversité et continuité écologiques
- Qualité architecturale, urbaine et paysagère
- Energie et climat

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

ARTICLE 11 : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) (R151-8)

Des secteurs comportant des OAP ont été délimités, en vertu du code de l'urbanisme, et de son article : R151-8 : « Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des

projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

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. »

Éléments de définition à tenir dans le cadre de cette protection de linéaires commerciaux :

- **Les linéaires commerciaux correspondent** à des rez-de-chaussée repérés au règlement graphique et destinés exclusivement à certaines destinations visant à renforcer l'offre commerciale de proximité. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

Sont distingués :

- **Le linéaire commercial strict** dont l'objectif est de renforcer les continuités marchandes et de favoriser la diversité commerciale sur les emplacements commerciaux stratégiques en zone U. Y sont autorisées dans les rez-de-chaussée les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hôtel, Y sont interdites, en rez-de-chaussée sur rue les sous-destinations Activités de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, Logement, Équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que le stationnement. Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.
- **Le linéaire commercial souple** dont l'objectif est de limiter les ruptures de linéaires marchands en zone U. Y sont autorisées dans les rez-de-chaussée les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hôtel, Activités de services avec accueil d'une clientèle, Équipements d'intérêt collectif et services publics. Y sont interdites, en rez-de-chaussée sur rue, les sous-destinations Logement, Bureau, ainsi que le stationnement. Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous destinations autorisées dans le linéaire.

LES ZONES URBAINES

TITRE 3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UA/UAp

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

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

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

Destination	Sous destination	UA/UAp
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 5 m ² . Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service		?
	Artisanat et commerce de détail	Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 500m ² de surface de vente par unité commerciale. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher. Les constructions 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	✓
	Hôtel	✓

Destination	Sous destination	UA/UAp
	Autres hébergements touristiques	✓
	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	✓
	Lieux de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
		<i>Sauf les aires d'accueil des gens du voyage (cf zones dédiées).</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	?

Destination	Sous destination	UA/UAp
		Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont liés et accessoires à une activité autorisée dans la zone, qu'ils se situent sur le même tènement que l'activité principale ou sur un tènement limitrophe, 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	✓
	Salle de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

UA.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-HM, les annexes limitées à 40 m², sur la durée de vie du PLUi-HM,

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

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

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

UA.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle :

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

Pour rappel, il est nécessaire de se référer à l'article 9 des dispositions liées aux servitudes d'urbanisme, relatif à la servitude de mixité sociale.

Toutes communes hors Thonon-les-Bains

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme les secteurs à l'intérieur desquels une proportion de logements locatifs sociaux doit être intégrée à la réalisation de programmes de logements.

- Toute opération d'habitat de 15 logements et moins doit affecter au minimum : 50% des logements à du logement locatif social pérenne (arrondis à l'inférieur)
- Toute opération de plus de 15 logements doit affecter au minimum : 40% des logements à du logement locatif social pérenne (arrondis au supérieur)

Commune de Thonon-les-Bains

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme les secteurs à l'intérieur desquels une proportion de logements locatifs sociaux doit être intégrée à la réalisation de programmes de logements.

Toute opération de plus de 15 logements et/ou de plus de 1050 m² de surface de plancher doit affecter au minimum : 30% des logements à du logement locatif social pérenne (arrondis au supérieur).

Le logement locatif intermédiaire sera produit en complément du logement locatif social et de l'accession sociale pérenne, le locatif intermédiaire est donc décompté au sein de l'offre libre.

Pour limiter le développement de cette offre, la production en logement locatif intermédiaire sera plafonnée à 5% de la production de logements par commune (hors commune de Thonon-les-Bains).

Les logements intermédiaires seront limités à 30% du volume de logements de l'opération, en complément d'un seuil de 25% minimum de logements locatifs sociaux au sein de cette même opération.

UA.I.2.b. Mixité sociale dans l'habitat pour les secteurs soumis à OAP

Pour rappel, il est nécessaire de se référer à l'article 9 des dispositions liées aux servitudes d'urbanisme, relatif à la servitude de mixité sociale.

Commune	N° de secteur	Taux de logements locatifs sociaux minimum
Allinges	ALL5	Toute opération d'habitat d'au moins 12 logements ou de plus de 1000 m ² de surface de plancher, doit affecter au minimum 40% des logements à du logement locatif social pérenne
Anthy-sur-Léman	ANT4	30%
Armoy	ARM1	30%
Bons-en-Chablais	BON14	40%
Brenthonne	BRE1	25%
Douvaine	DOU6	40%
Lully	LUL3	Non concernée pour la partie en UA
Thonon-les-Bains	THO3	Toute opération d'habitat d'au moins 12 logements ou de plus de 1000 m ² de surface de plancher, doit affecter au minimum 30% des logements à du logement locatif social pérenne
Veigy-Foncenex	VEI6	40%

Le logement locatif intermédiaire sera produit en complément du logement locatif social et de l'accèsion sociale pérenne, le locatif intermédiaire est donc décompté au sein de l'offre libre. Pour limiter le développement de cette offre, la production en logement locatif intermédiaire sera plafonnée à 5% de la production de logements par commune (hors commune de Thonon-les-Bains). Les logements intermédiaires seront limités à 30% du volume de logements de l'opération, en complément d'un seuil de 25% minimum de logements locatifs sociaux au sein de cette même opération.

UA.1.2.c. Mixité fonctionnelle

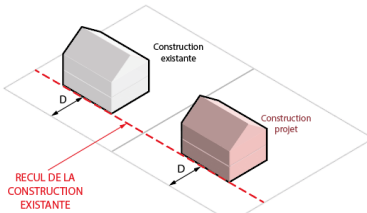
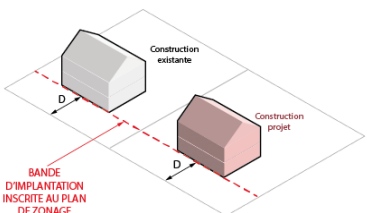
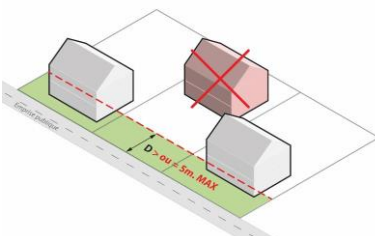
Au sein des secteurs identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, il sera nécessaire de se référer au titre 2 du présent règlement.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA.II.1. Implantation des constructions

UA.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

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.

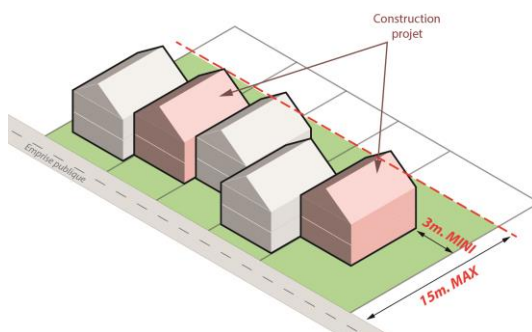
Soit le même recul que construction similaire sur tènement limitrophe	Soit à l'alignement de la bande d'implantation inscrite au plan de zonage	Soit dans un recul maximum de 5m
		

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.

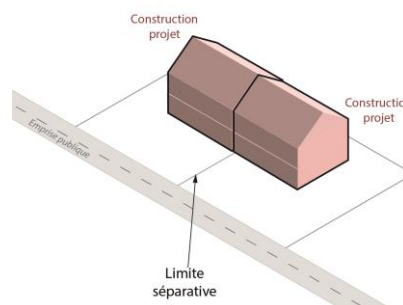
UA.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives***Pour les limites latérales donnant sur rue******Pour les constructions principales :*****Si un ordre continu existe :**

Sur une des 2 limites séparatives aboutissant aux voies au moins sur une profondeur de 15 m, pour la partie latérale de la construction non accolée, la distance à respecter est une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

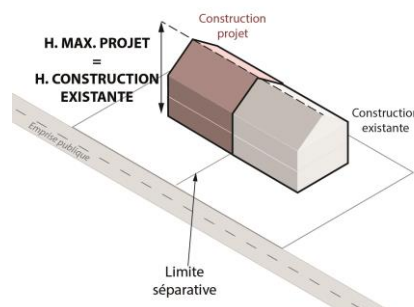
**S'il n'existe pas d'ordre continu :**

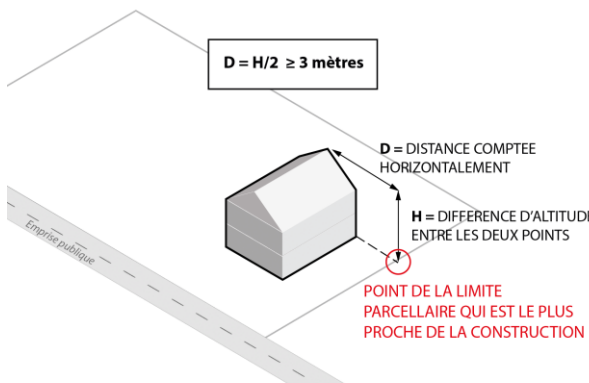
Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :

- ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen)



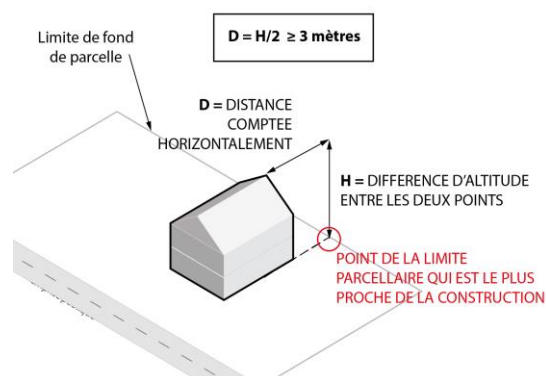
- ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.



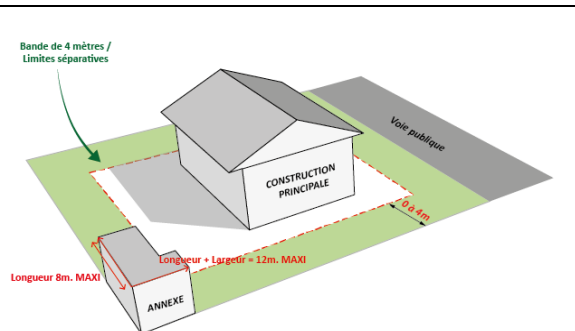
	Soit en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres  $D = H/2 \geq 3 \text{ mètres}$ $D = \text{DISTANCE COMPTÉE HORIZONTALEMENT}$ $H = \text{DIFFÉRENCE D'ALTITUDE ENTRE LES DEUX POINTS}$ POINT DE LA LIMITE PARCELLAIRE QUI EST LE PLUS PROCHE DE LA CONSTRUCTION

Pour les limites de fond de parcelle**Pour les constructions principales :**

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

**Pour toutes les limites****Pour les annexes et les piscines :**

Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.

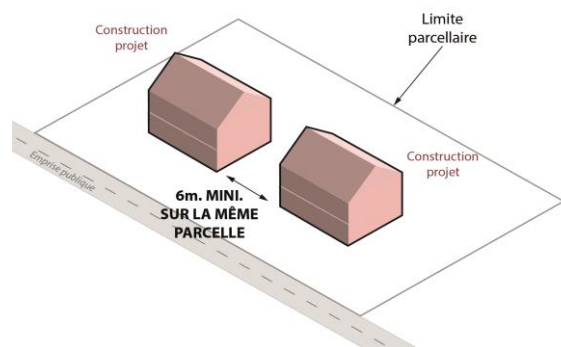


Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

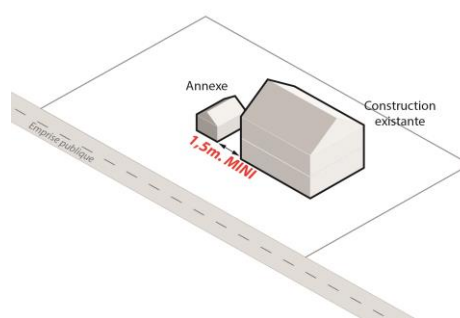
Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

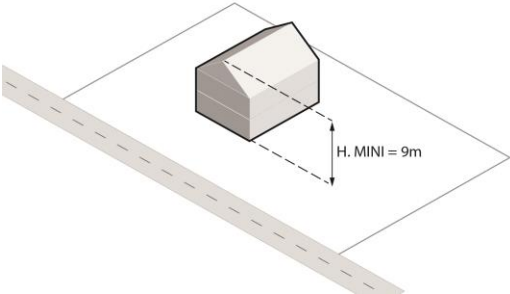
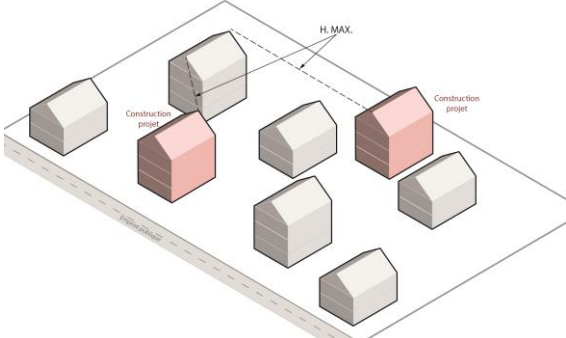


Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.

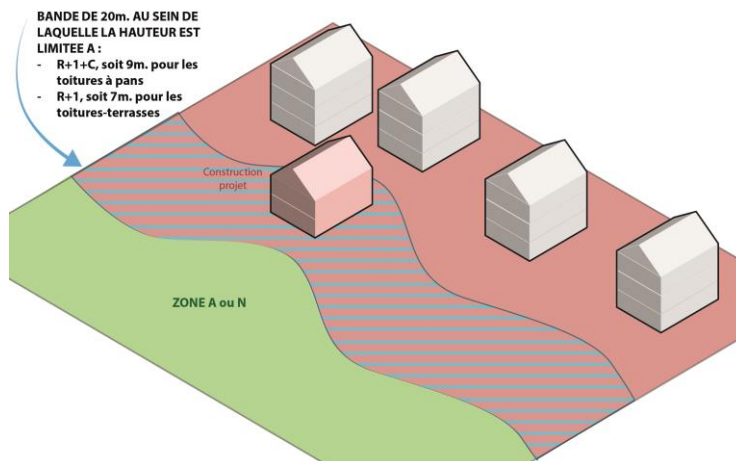


UA.II.2.Volumétrie

UA.II.2.a. Hauteur

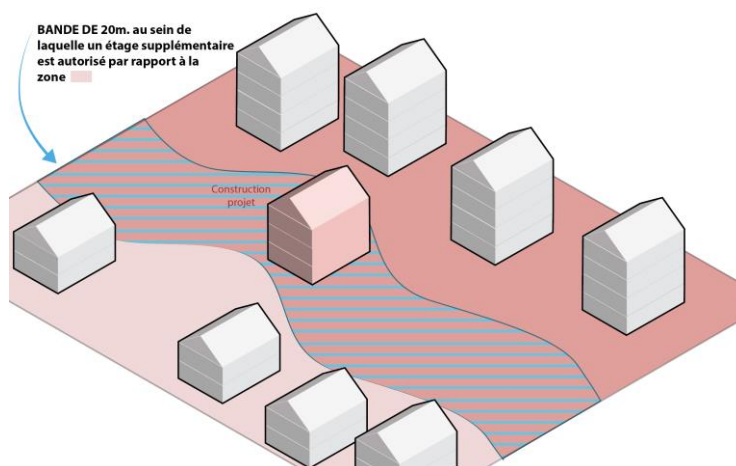
Hauteur minimum	Hauteur maximum
9 m (soit R+1+combles) 	<u>Pour toutes les communes sauf Thonon-les-Bains :</u> La hauteur maximale est représentée par la hauteur maximale des bâtiments existants avoisinants situés dans la présente zone, sans pouvoir dépasser 12 mètres (soit R+2+combles) ou 10 mètres (soit R+2 en cas de toiture-terrasse végétalisée). <u>Pour la commune de Thonon-les-Bains :</u> La hauteur maximale est représentée par la hauteur maximale des bâtiments existants avoisinants situés dans la présente zone, sans pouvoir dépasser 15 mètres (soit R+3+combles) ou 13 mètres (soit R+3 en cas de toiture-terrasse végétalisée). 

Dans le cas d'une construction située en limite d'une zone A ou N (toute zone indicée y compris), la hauteur maximale de la construction est limitée à 9 m (soit R+1+combles/attiques) et à 7 m (soit R+1 en cas de toiture-terrasse), 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 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 un étage supplémentaire (soit 3 m) par rapport à celui autorisé au maximum 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.

L'application de cette règle ne peut conduire à ce que la hauteur d'une construction puisse être supérieure à la hauteur maximale de la zone dans laquelle s'implante la construction.



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

Non réglementé.

UA.II.2.c. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

Les étages en attiques sont interdits.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 25 mètres de longueur doivent proposer des éléments architecturaux (couleurs, aspects, ...) permettant de rythmer la façade ou être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

Modifications de volumes existants :

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

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

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

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

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Concernant les réhabilitations, extensions :

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

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

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

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cette règle ne concerne pas les piscines qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher.

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

UA.II.3.b. Aspect des toitures

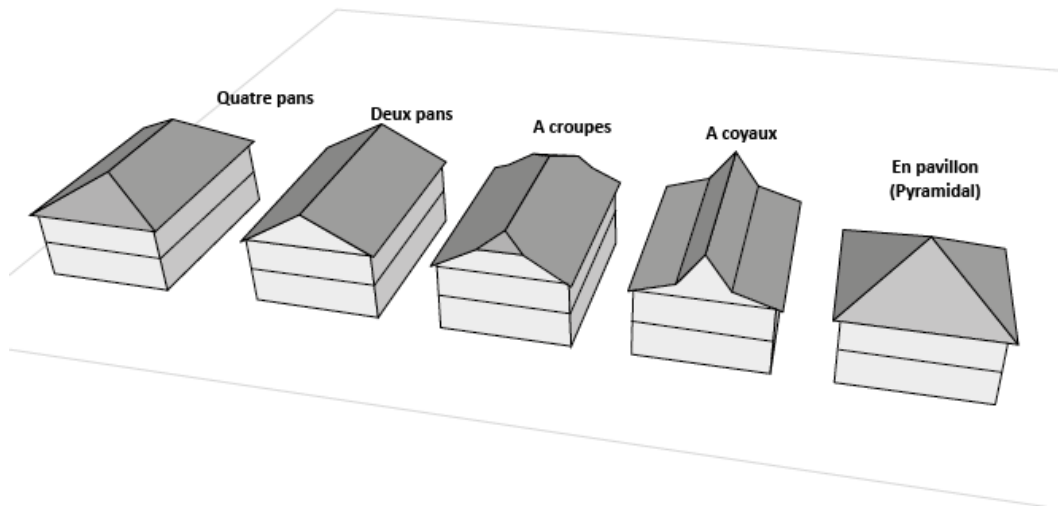
Les nouvelles constructions

Constructions principales et annexes

Formes et volumes

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.

Matériaux et aspect de couverture :

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

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

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

Construction principale

Formes et volumes

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 35% et 80%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

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

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

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

Annexes :

Formes et volumes

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

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

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

Modifications de constructions existantes

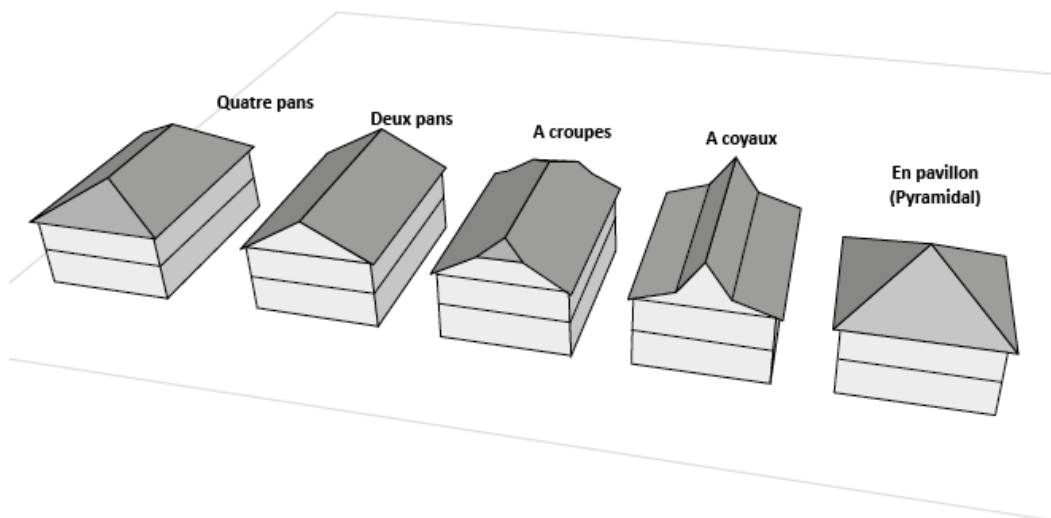
Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine.

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

Zones UAp de Nernier et Yvoire :**Les nouvelles constructions****Constructions principales et annexes***Formes et volumes*

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.

Matériaux et aspect de couverture :

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile écaille de couleur choisie parmi les bruns, jaune-gris. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

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

Construction principale

Formes et volumes

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

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 85%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

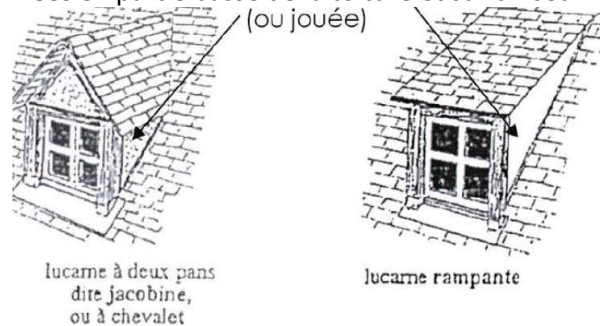
Les toitures plates non végétalisées sont uniquement autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise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

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

Seules les lucarnes non groupées à deux pans dites jacobine ou lucarne rampante sont autorisées. Les ouvertures en toiture doivent être alignées sur les percements existants en façade. Elles sont interdites sur les pans coupés et sur les croupes.

Elles ne permettront l'éclairage que d'un seul niveau de comble.

Elles doivent être positionnées en partie basse de la toiture et sur un seul rang.



Annexes :

Formes et volumes

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

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

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

Modifications de constructions existantes

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

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

Zone UAp de Thonon-les-Bains :

Les couvertures des bâtiments de typologie « années 1930 / Art Déco » seront en tuiles de terre cuite, à relief géométrique.

Dans les autres cas, les toitures seront à deux pans, avec une pente comprise entre 60 et 100% et avec le faîtage parallèle à l'espace public. Les toitures peuvent être complétées par une croupe en bout d'îlot si les pentes le permettent. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, à petit moule, de type plate, à recouvrement ou mécanique selon la pente et de teinte rouge à rouge nuancé ou dans un panachage de teintes choisies dans les ocres. La tuile écaille, si la pente de toit le permet, sera la tuile de référence. Pour les toitures à faible pente, les tuiles pourront être creuses de type canal, à recouvrement ou mécaniques.

Dans toutes les typologies, les débords de toiture seront réalisés tout comme les rives, sous la forme d'un forjet caissonné et lambrissé en bois peint. Les accidents de toiture ne sont pas acceptés à l'exception des lucarnes. Celles-ci seront de taille réduite par rapport à la taille des baies en façade, de façon que leurs dimensions totales n'excèdent pas les dimensions d'une fenêtre existante en façade. Elles seront situées en retrait de la façade et dans la continuité des travées de baies. Leur matériau de toiture sera d'aspect identique à celui du toit. Les joues des lucarnes seront traitées en maçonnerie ou en galandage plein.

Des châssis de toit seront admis en toiture à condition d'être de dimensions limitées à 1 m², peu nombreux, alignés sur une seule ligne horizontale et posés au nu de la couverture.

Dans tous les cas, le maintien de la continuité de la toiture est nécessaire (pente de toiture homogène et continuité de la rive d'égout).

Des couvertures en terrasses sont autorisées comme éléments restreints de liaison non visibles de l'espace public ; l'emprise des bâtiments couverts en terrasse ne devra pas dépasser 10 % de l'emprise totale des bâtiments sur le terrain. Les défoncés de toiture de type "tropéziennes" sont interdits.

Les constructions nouvelles présenteront des toitures répondant à la typologie de l'ensemble dans lequel elles s'insèrent.

Zone UAp du centre ancien de Rives :

Les toitures seront à deux pans avec une pente comprise entre 30 et 50 %, hormis pour quelques édifices existants à toits plus pentus à l'origine. Le faîtage sera de préférence parallèle à l'espace public. Les débords de toiture peuvent être supérieurs à 60 cm pour protéger les accès à l'habitation. Ils seront réalisés sous la forme d'un forjet simple en bois peint ou matériau similaire d'aspect. Ils seront supportés par des consoles en bois ou des poteaux bois (ou matériau similaire d'aspect) reposant sur les excroissances extérieures du dernier niveau.

Les accidents de toiture et les lucarnes ne sont pas acceptés. Des châssis de toit situés dans le pan de toiture sont admis lorsqu'ils sont de dimensions limitées à 80 cm par 1 m, limités à un par travées de baies, alignés sur une seule ligne horizontale et posés au nu de la couverture. Dans le cas de surélévation de toiture, le maintien de la continuité de la toiture est impératif (pente de toit homogène et continuité de la rive d'égout). Les ornements de bas de toiture seront conservés. Les souches et conduits de cheminées seront situés dans la partie haute du toit afin de limiter leur hauteur.

La tuile creuse de type canal à courant et couvrant, et la tuile écaille à recouvrement sont les tuiles de référence avec des teintes rouges à ocre. Les couvertures pourront également être en tuiles de terre cuite de type canal ou écaille, à recouvrement ou à emboîtement ou mécaniques, de teinte rouge. Pour les toits à forte pente, couverts par de la tuile plate écaille, leur remplacement se fera à l'identique.

Les panneaux de captage solaire sont interdits.

Les toitures plates non accessibles des immeubles situés entre le lac et le boulevard de la Corniche, la place Jean Moulin, la place de l'Hôtel de Ville, le square Eberbarch, le Belvédère, l'avenue du Léman, l'avenue des Ducs de Savoie, ou visibles depuis la place de Crête, seront végétalisées et les ouvrages techniques devront être masqués.

Zone UAp du centre ancien de Vongy :

Les toitures seront à deux pans avec une pente comprise entre 30 et 50%, hormis pour quelques édifices existants à toits plus pentus à l'origine. Le faîtage sera de préférence parallèle à l'espace public. Les débords de toiture peuvent être supérieurs à 60 cm pour protéger les accès à l'habitation. Ils seront réalisés sous la forme d'un forjet simple en bois peint ou matériau similaire d'aspect. Ils seront supportés par des consoles en bois ou des poteaux bois reposant sur les excroissances extérieures du dernier niveau (ou matériau similaire d'aspect).

Les accidents de toiture et les lucarnes ne sont pas acceptés. Des châssis de toit situés dans le pan de toiture sont admis lorsqu'ils sont de dimensions limitées à 80 cm par 1 m, limités à un par travées de baies, alignés sur une seule ligne horizontale et posés au nu de la couverture. Dans le cas de surélévation de toiture, le maintien de la continuité de la toiture est impératif (pente de toit homogène et continuité de la rive d'égout). Les ornements de bas de toiture seront conservés.

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, à recouvrement ou à emboîtement, d'aspect plat et à petit moule, de teinte rouge à rouge nuancé. Pour les toits à forte pente, couverts par de la tuile plate écaille, leur remplacement se fera à l'identique.

UA.II.3.c. Aspect des façades

Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade, ainsi qu'une cohérence d'ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs).

La minéralité doit être dominante en façade.

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

Les 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.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) sont interdites.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

Modifications de constructions existantes

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

Les teintes :

Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter à la teinte originelle et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les ouvertures :

Les nouvelles ouvertures doivent présenter une unité en terme d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).

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

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

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.

Zones UAp de Nernier et Yvoire :

La minéralité doit être dominante en façade.

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

Les enduits seront faits à la chaux, exécutés « en beurrant » et seront lissés ou légèrement grattés fins.

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

Les persiennes et volets roulants sont interdits.

Les menuiseries doivent être de teinte naturelle de bois, moyenne à sombre.

Les volets doivent être : soit de teinte naturelle de bois, moyenne à sombre, soit de teintes basées sur des gris colorés (vert de gris, vert d'eau, gris-bleu, ...).

Les garde-corps des balcons doivent être : soit d'aspect bois suivant un dessin de tradition locale (barreaudage vertical), soit d'aspect ferronnerie traditionnelle à barreaudages métalliques verticaux de conception simple avec la lisse basse non apparente, chaque barreau doit être scellé directement sur la dalle.

Les garde-corps des escaliers et perrons d'accès doivent être en barreaudage vertical d'aspect métallique ou bois.

Les enseignes sont soumises à autorisation. Sont interdites les enseignes lumineuses.

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

Les nouvelles constructions

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Les ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

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

Modifications de constructions existantes

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

Les bardages sont interdits lors de réhabilitation sur les parties des façades où il n'y en avait pas.

Les teintes :

Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter à la teinte originelle et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les ouvertures :

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

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

Les volets à battants doivent être conservés s'ils existent.

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

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

Zone UAp du centre ancien de Thonon-les-Bains :

Les façades sur rue ne comporteront aucune saillie de plus de 60 cm.

Dans tous les cas, la fermeture de balcon ou de loggia situés sur les façades sur rue ou visible depuis l'espace public est interdite.

Le traitement des garde-corps sera sobre, de préférence en serrurerie ou entièrement en verre et identique sur une même façade ; les garde-corps du type aluminium ou verre fumé sont interdits.

Modification des constructions existantes

L'ensemble des décors et des modénatures existants, ainsi que les garde-corps en serrurerie d'origine devront être maintenus dans la mesure du possible ou remplacés à l'identique ; les nouveaux percements ou les obturations qui viendraient perturber la grille de percement de la façade sont interdits ; les percements de l'étage de couronnement pourront être sensiblement différents de ceux de l'étage courant lorsque les hauteurs sont supérieures à R+2.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère, comme soumis à protection stricte, aucun élément en saillie ne pourra être ajouté, supprimé ou modifié.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère, comme soumis à protection contrôlée et évolutive, sur les façades sur rue ou visibles depuis l'espace public, la création de balcon doit rester exceptionnelle et devra s'inscrire dans l'ordonnancement de la façade sans désorganiser les façades symétriques.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère comme soumis à protection évolutive, les percements des façades devront reprendre la grille de percement existante sur les immeubles environnants et correspondant à la typologie architecturale de l'immeuble auxquels ils se rapportent.

Les nouvelles constructions

Pour les nouvelles constructions d'un linéaire de façade de plus de 20 m, le bâtiment sera découpé en plusieurs modules distincts reprenant la trame du parcellaire ancien ; chaque nouveau module fera l'objet d'un traitement particulier le distinguant des autres. Les espaces extérieurs aux logements (balcons, terrasses...) seront réalisés soit sous forme de grandes surfaces incorporées dans le volume général du bâtiment, ou exceptionnellement par de petits balcons en excroissance de la façade, avec une saillie maximale de 60 cm par rapport au nu de la façade, respectant la composition générale de la façade, avec un traitement de garde-corps entièrement en serrurerie fine.

Les percements devront respecter des proportions verticales pour la continuité avec le bâti existant. La plus grande simplicité pour les percements ou pour les menuiseries est recommandée.

Les menuiseries

Les menuiseries seront peintes dans une couleur différente de la façade. Les portes d'entrée principales des habitations peuvent être en bois non peint, protégées par des cires ou des huiles.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère comme soumis à protection stricte, les menuiseries seront réalisées en bois ou en matériau similaire d'aspect. Les nouvelles portes ou fenêtres doivent être réalisées selon le modèle d'origine (type de profils, petits bois, division du clair de jour, sections apparentes...) et après dépose des anciens dormants.

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, seront en bois, en métal peint ou en matériaux similaires d'aspect. Le découpage des ouvrants par petits bois respectera la proportion, les moulures et les profils correspondant à l'époque de conception de l'immeuble. Les petits bois seront collés sur les deux côtés du vitrage, la pose des petits bois en intercalaire est interdite.

En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les occultations :

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère comme soumis à protection stricte, les occultations seront conservées ou remplacées selon le modèle d'origine (aspect, formes...).

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère comme soumis à protection contrôlée, les occultations peuvent être réalisées à l'aide de volets pivotants, en bois, aluminium ou matériau similaire d'aspect, à cadre persienné complètement ou partiellement (modèle traditionnel) ou par des volets à double lambris avec traverse simple pour les baies du rez-de-chaussée.

Les occultations des bâtiments repérés aux documents graphiques de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère comme soumis à protection stricte ou contrôlée, devront être réalisées dans le respect du modèle appartenant à la typologie architecturale de l'immeuble. Néanmoins, des volets roulants pourront se substituer aux volets métalliques repliables en tableau à condition qu'ils soient d'une couleur en harmonie avec la façade, y compris les rails de guidage et tous accessoires, et que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du gros œuvre de façon à ne pas modifier les dimensions de l'ouverture des baies ou placées à l'extérieur derrière un lambrequin. Les baies équipées de volets battants en bois peuvent recevoir des volets roulants à condition que le coffret d'enroulement soit situé à l'intérieur du bâtiment et que les volets battants soient maintenus en façade.

Zone UAp du centre ancien de Rives :

Les façades seront composées selon des rythmes aptes à restituer le découpage parcellaire de référence du hameau.

Modification des constructions existantes

Le caractère régulier ou irrégulier des travées devra être repris dans la composition des façades. Les percements devront respecter des proportions verticales pour la continuité avec le bâti existant, sauf pour les percements du dernier niveau, placés sous la passée de toiture, qui seront de forme carrée et de hauteur réduite.

De nouvelles ouvertures pourront être admises à conditions qu'elles respectent la grille de percements et la dimension des percements déjà existants.

Les bardages en bois ne peuvent recouvrir que les constructions à structure bois. Les parties boisées pourront être peintes ou laissées en bois naturel sans vernis.

Des terrasses, balcons, escaliers et perrons pourront s'implanter dans les parties en retrait de l'espace public. Ces éléments, lorsqu'ils sont disposés en étage, devront être intégralement surplombés par la toiture. La fermeture des éléments situés dans les parties en retrait de l'espace public ou sous les débords de toiture est interdite. Les balcons et les escaliers ouverts ne pourront pas être transformés en volumes clos. Les garde-corps de ces éléments seront traités avec la plus grande simplicité et discrétion, en bois ou en serrurerie fine. Les garde-corps du type aluminium ou verre fumé sont interdits.

Les nouvelles constructions

Les nouvelles constructions de par leur expression architecturale, leur gabarit, les matériaux utilisés viendront enrichir le patrimoine ancien du hameau et devront participer pleinement à son identité.

Les percements devront respecter des proportions verticales pour la continuité avec le bâti existant. La plus grande simplicité pour les percements ou pour les menuiseries est recommandée.

Les menuiseries et les occultations

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, seront en bois, en métal peint ou en matériaux similaires d'aspect. Le découpage des ouvrants par petits bois respectera la proportion, les moulures et les profils correspondant à l'époque de conception de l'immeuble. Les petits bois seront collés sur les deux côtés du vitrage, la pose des petits bois en intercalaire est interdite.

En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les occultations des bâtiments repérés aux documents graphiques de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère comme soumis à protection stricte ou contrôlée devront être réalisées dans le respect du modèle existant (volets battants à double lambris ou partiellement persiennés).

Zone UAp du centre ancien de Vongy :

Les façades seront composées selon des rythmes aptes à restituer le découpage parcellaire de référence du hameau.

Modification des constructions existantes

Le caractère régulier ou irrégulier des travées devra être repris dans la composition des façades.

Les nouveaux percements des baies devront respecter les proportions verticales sauf pour les percements du dernier niveau, placés sous la passée de toiture, qui seront de forme carrée ; de nouvelles ouvertures pourront être admises à conditions qu'elles respectent la grille de percements et la dimension des percements déjà existants. Les nouveaux percements nécessaires au changement de destination des granges en habitation, devront se situer entre les éléments d'ossature bois existants.

Les bardages en bois ne peuvent recouvrir que les constructions à structure bois. Les parties boisées pourront être peintes ou laissées en bois naturel sans vernis.

Des terrasses, balcons, escaliers et perrons pourront s'implanter dans les parties en retrait de l'espace public. Ces éléments, lorsqu'ils sont disposés en étage, devront être intégralement surplombés par la toiture. La fermeture des éléments situés dans les parties en retrait de l'espace public ou sous les débords de toiture est interdite. Les balcons et les escaliers ouverts ne pourront pas être transformés en volumes clos. Les garde-corps de ces éléments seront traités avec la plus grande simplicité et discrétion, en bois ou en serrurerie fine. Les garde-corps du type aluminium ou verre fumé sont interdits.

Les nouvelles constructions

Les nouvelles constructions de par leur expression architecturale, leur gabarit, les matériaux utilisés viendront enrichir le patrimoine ancien du hameau et devront participer pleinement à son identité.

Les percements devront respecter des proportions verticales pour la continuité avec le bâti existant. La plus grande simplicité pour les percements ou pour les menuiseries est recommandée.

Les menuiseries et les occultations

Pour les bâtiments repérés aux documents graphiques de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère comme soumis à protection contrôlée, les nouvelles menuiseries, ouvrant à la française, seront en bois, en métal peint ou en matériaux similaires d'aspect. Le découpage des ouvrants par petits bois respectera la proportion, les moulures et les profils correspondant à l'époque de conception de l'immeuble. Les petits bois seront collés sur les deux côtés du vitrage, la pose des petits bois en intercalaire est interdite.

En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'allure générale et la typologie d'origine de l'immeuble.

Les occultations des bâtiments repérés aux documents graphiques de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère comme soumis à protection stricte ou contrôlée devront être réalisées dans le respect du modèle existant (volets battants à double lambris ou partiellement persiennés).

UA.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

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

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

Les cuves de récupération des eaux de pluie

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

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

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

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

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

On se reportera également à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

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

Le projet devra 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.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction. Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

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

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

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

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

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

UA.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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. De plus, pour les espaces de stationnement supérieurs à 30 places il est nécessaire de prévoir 20% d'espaces végétalisés.

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.

1 arbre de haute tige doit être planté pour 50m² d'espace vert.

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.

UA.II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,30 mètre

Elles peuvent être composées :

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

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composée :

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

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

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

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD 26, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

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

UA.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

UA.II.5. Stationnement

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

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

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

Généralités

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

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

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

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

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

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

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

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Au sein des bâtiments collectifs ou intermédiaires d'habitation ou de bureau, il convient que la totalité des places soient pré-équipées pour recevoir une borne de recharge d'une puissance allant jusqu'à 7KW.

Cette disposition s'applique également aux bâtiments faisant l'objet de rénovations.

Pour les bâtiments à destination d'Equipements d'intérêt collectif et de services publics, d'activités des secteurs primaire et secondaire, les places de stationnement disposant de bornes de recharge doivent représenter :

15% du total des places pour les parkings de 40 places ou moins (contre 10% dans la Loi LOM) ;

25% pour les parkings de plus de 40 places (contre 20% dans la Loi LOM) ;

10% pour les commerces (contre 5% dans la Loi LOM).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UA
Habitation	Logement	1 place minimum par logement et 1 place supplémentaire à partir de 40 m² de surface de plancher par tranche de 40 m² de surface de plancher dans la limite de 3 places exigibles au maximum Pour les opérations de 4 logements et plus, des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé. Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction.
	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	1 place par unité d'hébergement
	Autres hébergements touristiques	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	
	Lieu de culte	
	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	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Centre de congrès et d'exposition	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

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

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

Stationnement vélo

On se reportera également aux OAP thématiques « Mobilité » et « Climat-Energie ».

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

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doit(vent) être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

Stationnement deux et trois roues motorisés

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

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

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

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

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

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

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

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

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

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

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

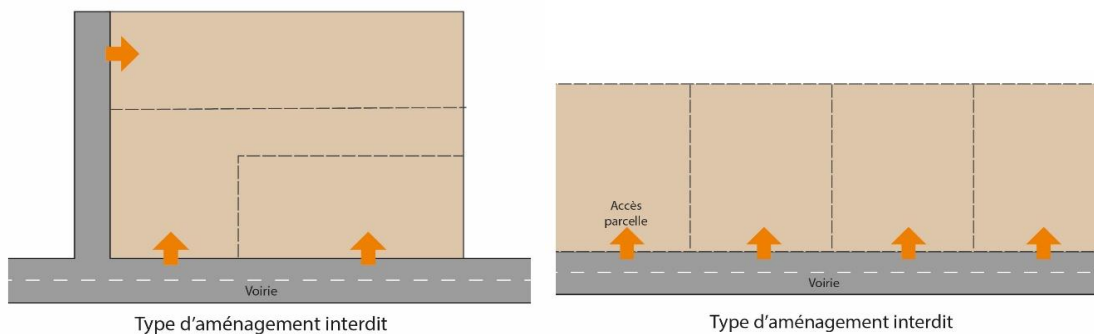


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

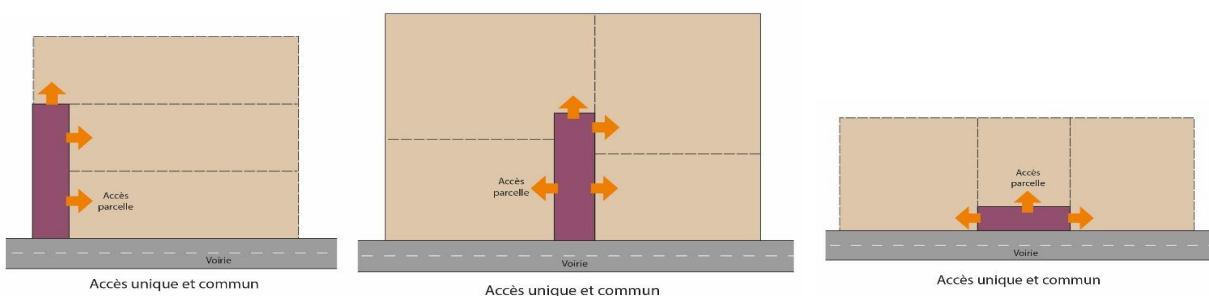


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

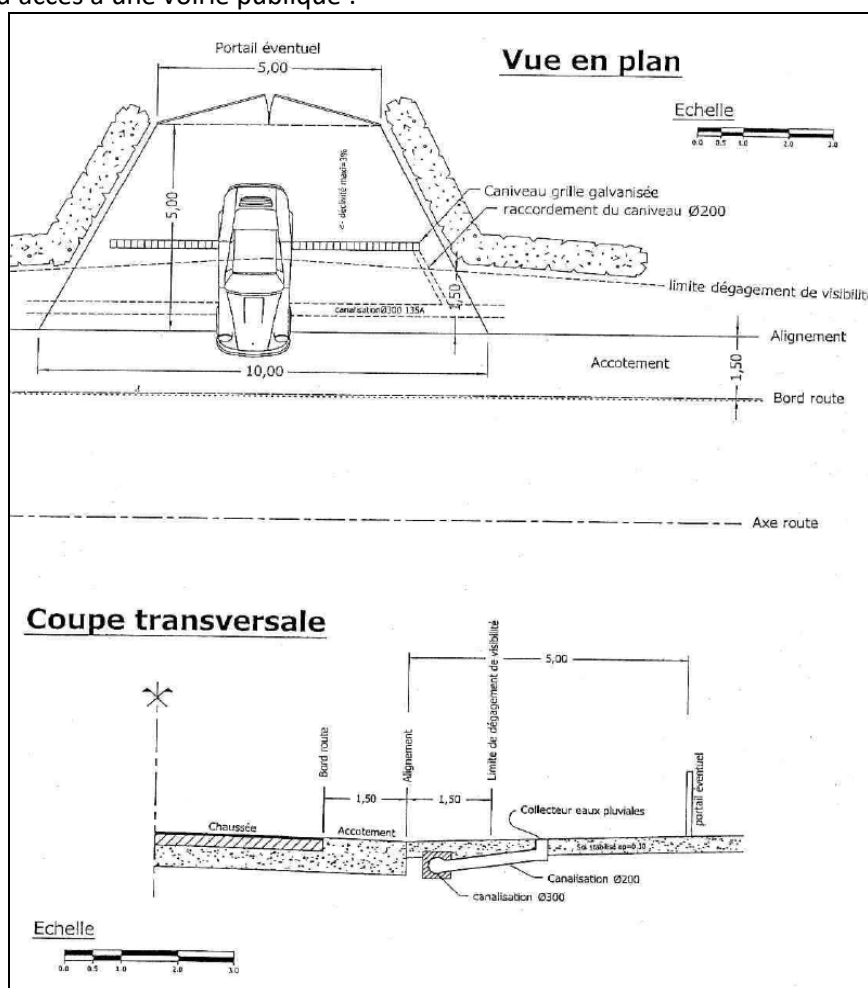
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

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 :



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

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

UA.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

UA.III.2. Réseaux

UA.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

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

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

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

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

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

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

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

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

UA.III.2.d. Réseaux câblés

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

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

UA.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 4 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UB

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

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

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 5 m ² . Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service		?
	Artisanat et commerce de détail	Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 500m ² de surface de vente par unité commerciale. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher. Les constructions 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	✓
	Hôtel	✓

Destination	Sous destination	UB
	Autres hébergements touristiques	✓
	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	✓
	Lieux de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
		<i>Sauf les aires d'accueil des gens du voyage (cf zones dédiées).</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	?

Destination	Sous destination	UB
		Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont liés et accessoires à une activité autorisée dans la zone, qu'ils se situent sur le même tènement que l'activité principale ou sur un tènement limitrophe, 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	✓
	Salle de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

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-HM, les annexes limitées à 40 m², sur la durée de vie du PLUi-HM,

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 :

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 inconvénient 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

Pour rappel, il est nécessaire de se référer à l'article 9 des dispositions liées aux servitudes d'urbanisme, relatif à la servitude de mixité sociale.

Toutes communes hors Thonon-les-Bains

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme les secteurs à l'intérieur desquels une proportion de logements locatifs sociaux doit être intégrée à la réalisation de programmes de logements.

- Toute opération d'habitat de 15 logements et moins doit affecter au minimum : 50% des logements à du logement locatif social pérenne (arrondis à l'inférieur)
- Toute opération de plus de 15 logements doit affecter au minimum : 40% des logements à du logement locatif social pérenne (arrondis au supérieur)

Commune de Thonon-les-Bains

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme les secteurs à l'intérieur desquels une proportion de logements locatifs sociaux doit être intégrée à la réalisation de programmes de logements.

Toute opération de plus de 15 logements et/ou de plus de 1050 m² de surface de plancher doit affecter au minimum : 30% des logements à du logement locatif social pérenne (arrondis au supérieur)

Le logement locatif intermédiaire sera produit en complément du logement locatif social et de l'accession sociale pérenne, le locatif intermédiaire est donc décompté au sein de l'offre libre.

Pour limiter le développement de cette offre, la production en logement locatif intermédiaire sera plafonnée à 5% de la production de logements par commune (hors commune de Thonon-les-Bains).

Les logements intermédiaires seront limités à 30% du volume de logements de l'opération, en complément d'un seuil de 25% minimum de logements locatifs sociaux au sein de cette même opération.

UB.I.2.b. Mixité sociale dans l'habitat pour les secteurs soumis à OAP

Pour rappel, il est nécessaire de se référer à l'article 9 des dispositions liées aux servitudes d'urbanisme, relatif à la servitude de mixité sociale.

Commune	N° de secteur	Taux de logements sociaux minimum
Bons-en-Chablais	BON2	40% de logements locatifs sociaux
Bons-en-Chablais	BON12	Règle générale de la zone (cf ci-avant)
Douvaine	DOU7	100% de logements locatifs sociaux
Douvaine	DOU9	40% de logements locatifs sociaux
Douvaine	DOU12	40% de logements locatifs sociaux
Thonon-les-Bains	THO2	25% de logements locatifs sociaux (dont 5% en BRS maximum)
Thonon-les-Bains	THO9	Règle générale de la zone (cf ci-avant)
Thonon-les-Bains	THO10	25% de logements locatifs sociaux
Thonon-les-Bains	THO13	Règle générale de la zone (cf ci-avant)
Veigy-Foncenex	VEI1	50% de logements locatifs sociaux et 10 % de BRS
Veigy-Foncenex	VEI3	50% de BRS
Veigy-Foncenex	VEI4	50% de logements locatifs sociaux

Le logement locatif intermédiaire sera produit en complément du logement locatif social et de l'accession sociale pérenne, le locatif intermédiaire est donc décompté au sein de l'offre libre.

Pour limiter le développement de cette offre, la production en logement locatif intermédiaire sera plafonnée à 5% de la production de logements par commune (hors commune de Thonon-les-Bains). Les logements intermédiaires seront limités à 30% du volume de logements de l'opération, en complément d'un seuil de 25% minimum de logements locatifs sociaux au sein de cette même opération.

UB.I.2.c. Mixité fonctionnelle

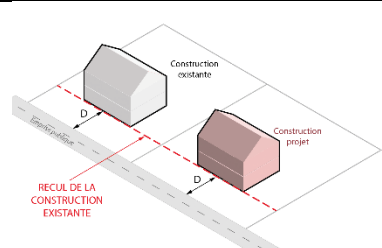
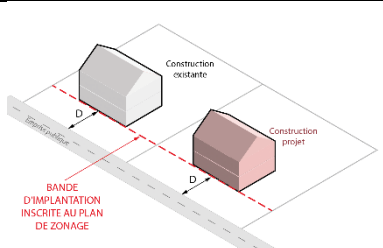
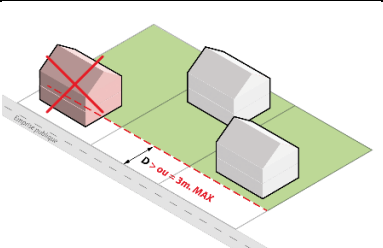
Au sein des secteurs identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, il sera nécessaire de se référer au titre 2 du présent règlement.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB.II.1. Implantation des constructions

UB.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

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.

Soit le même recul que construction similaire sur tènement limitrophe	Soit à l'alignement de la bande d'implantation inscrite au plan de zonage	Soit dans un recul minimum de 3m
		

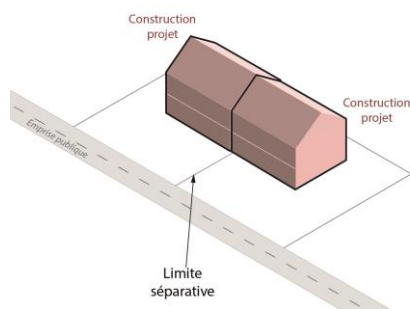
Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

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

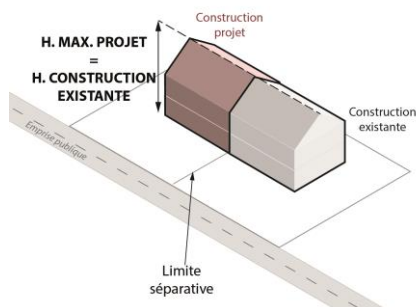
UB.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives**Pour les constructions principales :**

Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :

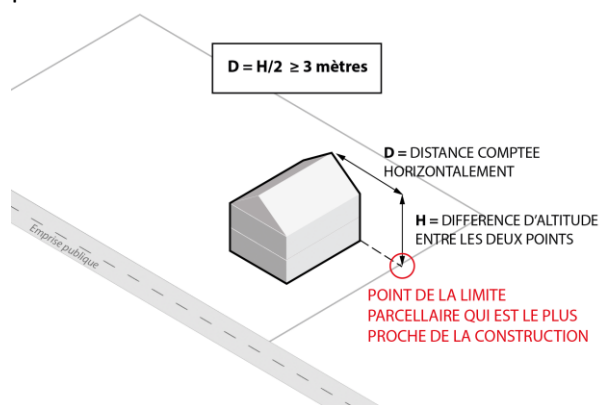
- ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen)



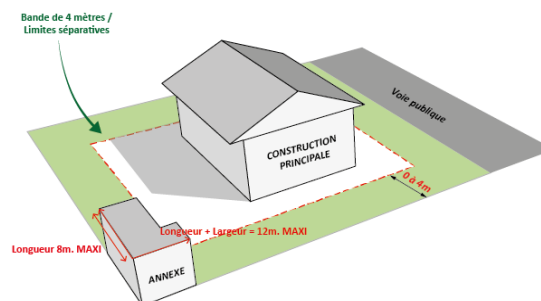
- ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.



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

**Pour les annexes et les piscines :**

Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.

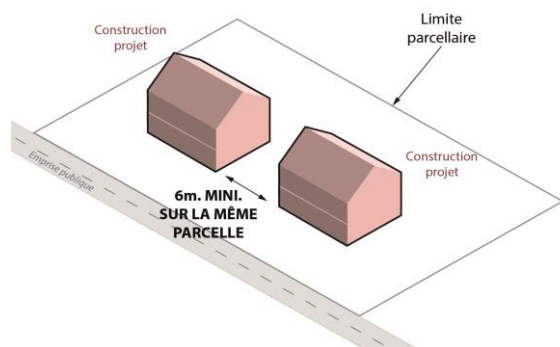


Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

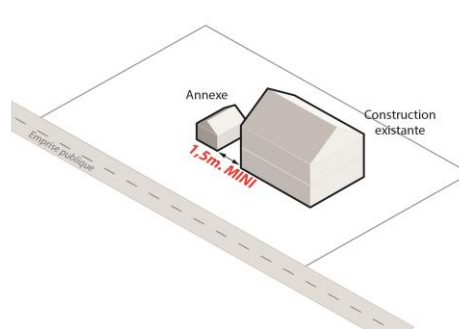
Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

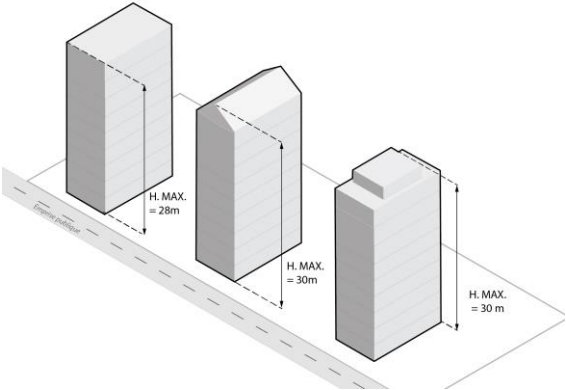
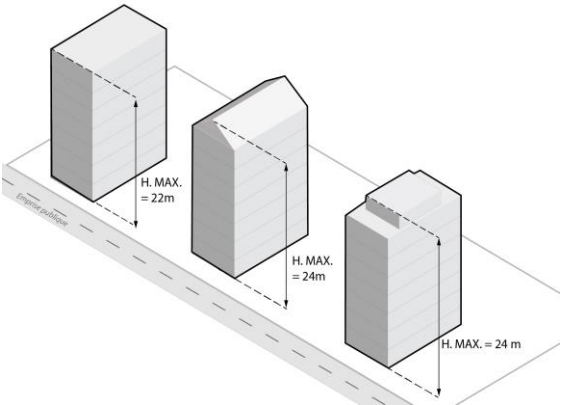
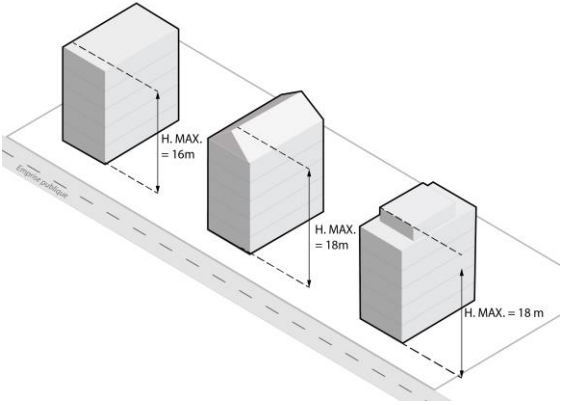


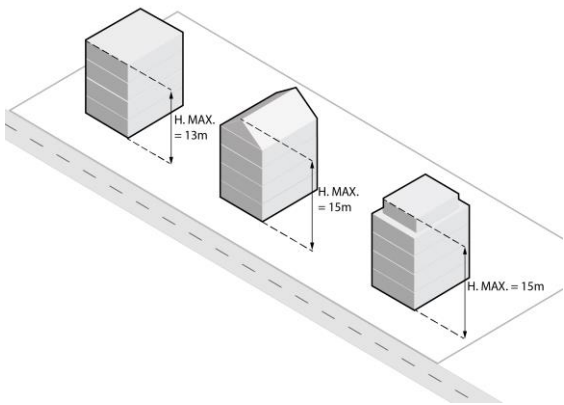
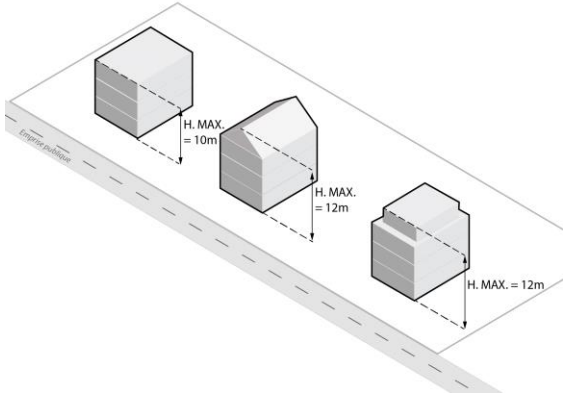
Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.



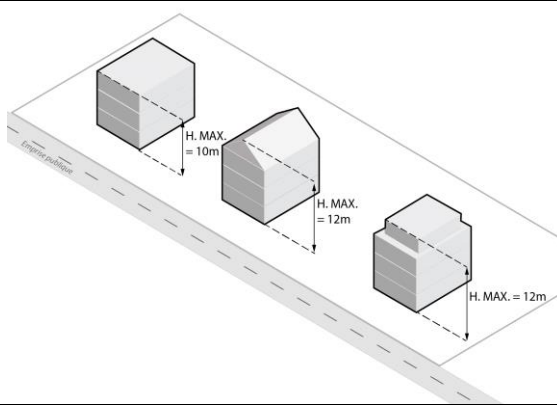
UB.II.2.Volumétrie

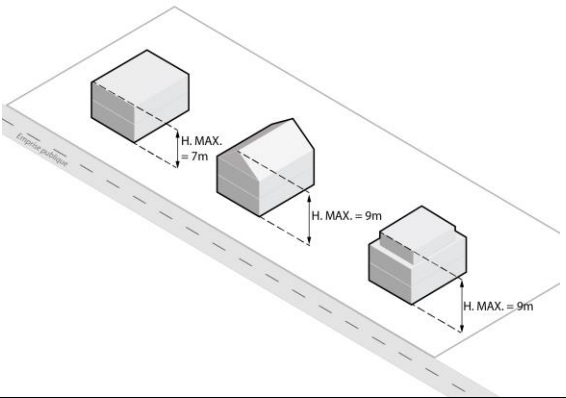
UB.II.2.a. Hauteur

Zone	Hauteur maximum
UB1	30 m (soit R+8+combles/attiques) ou 28 m en cas de toiture-terrasse (soit R+8) 
UB2	24 m (soit R+6+combles/attiques) ou 22 m en cas de toiture-terrasse (soit R+6) 
UB3	18 m (soit R+4+combles/attiques) ou 16 m en cas de toiture-terrasse (soit R+4) 

UB4	15 m (soit R+3+combles/attiques) ou 13 m en cas de toiture-terrasse (soit R+3) 
UB5	12 m (soit R+2+combles/attiques) ou 10 m en cas de toiture-terrasse (soit R+2) 

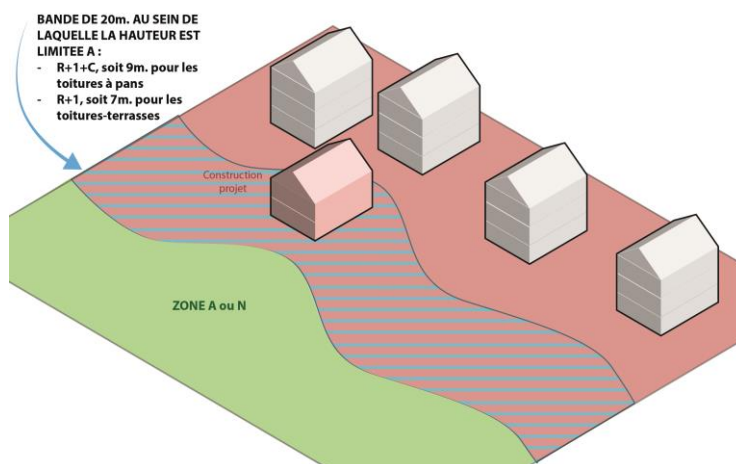
Il est nécessaire de se référer aux OAP sectorielles définissant le gabarit pour chaque secteur.

Commune	N° de secteur	Hauteur maximale	
Bons-en-Chablais	BON2	Règle zone UB5	
Bons-en-Chablais	BON12	Règle zones UB4 et UB5	
Douvaine	DOU7	12 m (soit R+2+combles/attiques) ou 10 m en cas de toiture-terrasse (soit R+2)	
Douvaine	DOU9	Règle zone UB5	
Douvaine	DOU12	Règle zone UB4	

Thonon-les-Bains	THO2	9 m (soit R+1+combles/attiques) ou 7 m en cas de toiture-terrasse (soit R+1)	
Thonon-les-Bains	THO9	Règle zone UB1	
Thonon-les-Bains	THO10	Règle zones UB1 et UB3	
Thonon-les-Bains	THO13	Règle zone UB3	
Veigy-Foncenex	VEI1	Règle zone UB5	
Veigy-Foncenex	VEI3	Règle zone UB5	
Veigy-Foncenex	VEI4	Règle zone UB5	

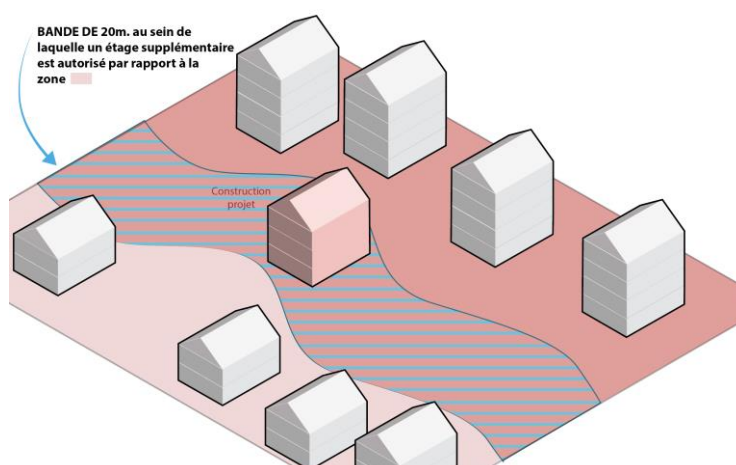
Dans le cas d'une construction située en limite d'une zone A ou N (toute zone indicée y compris), la hauteur maximale de la construction est limitée à 9 m (soit R+1+combles/attiques) et à 7 m (soit R+1 en cas de toiture-terrasse), sur une profondeur de 20 mètres depuis la limite d'implantation de la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

Cela ne concerne pas la commune de Thonon-les-Bains.



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 un étage supplémentaire (soit 3 m) par rapport à celui autorisé au maximum 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.

L'application de cette règle ne peut conduire à ce que la hauteur d'une construction puisse être supérieure à la hauteur maximale de la zone dans laquelle s'implante la construction.



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

Zone	CES Maximal
UB1	Pour les constructions dont la hauteur maximale est comprise entre 21 et 30 m = 0,50 Pour les constructions dont la hauteur maximale est de 21 m = 0,60
UB2	Pour les constructions dont la hauteur maximale est comprise entre 21 et 24 m = 0,50 Pour les constructions dont la hauteur maximale est de 21 m = 0,60
UB3	0,50
UB4	0,50
UB5	0,40

UB.II.2.c. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

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

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 25 mètres de longueur doivent proposer des éléments architecturaux (couleurs, aspects, ...) permettant de rythmer la façade ou être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

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

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

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

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

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

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

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

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cette règle ne concerne pas les piscines qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher.

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

UB.II.3.b. Aspect des toitures

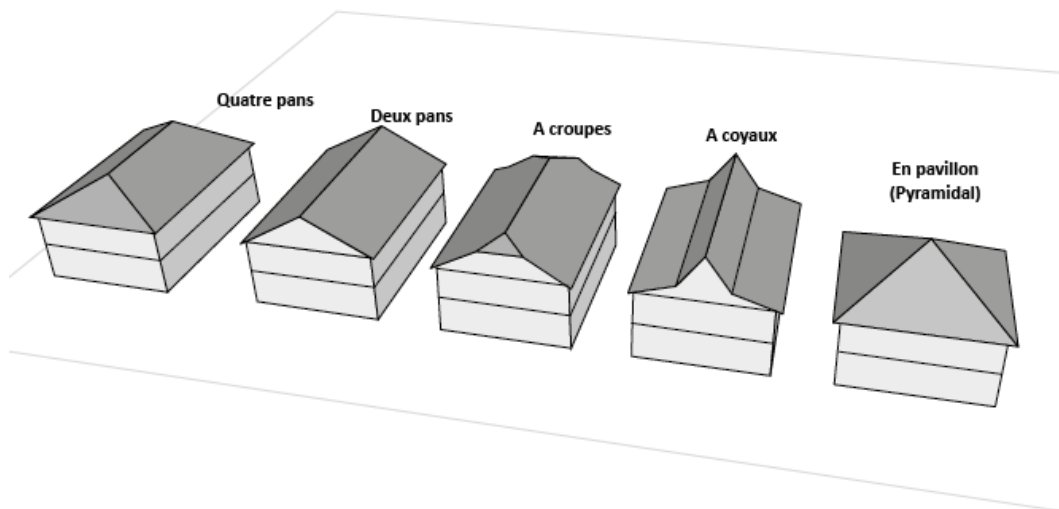
Les nouvelles constructions

Constructions principales et annexes

Formes et volumes

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.

Matériaux et aspect de couverture :

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

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

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

Construction principale

Formes et volumes

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

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

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

Annexes :

Formes et volumes

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

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

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

Modifications de constructions existantes

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

UB.II.3.c. Aspect des façades

Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade, ainsi qu'une cohérence d'ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs).

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 coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

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

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) sont interdites.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

UB.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

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

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

Les cuves de récupération des eaux de pluie

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

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

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

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

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

On se reportera également à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

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

Le projet devra 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.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction. Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

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

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

75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

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

Zone	CEP minimal
UB1	Pour les constructions dont la hauteur maximale est comprise entre 21 et 30 m = 0,30 Pour les constructions dont la hauteur maximale est de 21 m = 0,20
UB2	Pour les constructions dont la hauteur maximale est comprise entre 21 et 24 m = 0,30 Pour les constructions dont la hauteur maximale est de 21 m = 0,20
UB3	0,30
UB4	0,30
UB5	0,40

UB.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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. De plus, pour les espaces de stationnement supérieurs à 30 places il est nécessaire de prévoir 20% d'espaces végétalisés.

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.

1 arbre de haute tige doit être planté pour 50m² d'espace vert.

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

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

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

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composée :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autre des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

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

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

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

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

UB.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

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).

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Au sein des bâtiments collectifs ou intermédiaires d'habitation ou de bureau, il convient que la totalité des places soient pré-équipées pour recevoir une borne de recharge d'une puissance allant jusqu'à 7KW.

Cette disposition s'applique également aux bâtiments faisant l'objet de rénovations.

Pour les bâtiments à destination d'Équipements d'intérêt collectif et de services publics, d'activités des secteurs primaire et secondaire, les places de stationnement disposant de bornes de recharge doivent représenter :

15% du total des places pour les parkings de 40 places ou moins (contre 10% dans la Loi LOM) ;

25% pour les parkings de plus de 40 places (contre 20% dans la Loi LOM) ;

10% pour les commerces (contre 5% dans la Loi LOM).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UB
Habitation	Logement	1 place minimum par logement et 1 place supplémentaire à partir de 40 m² de surface de plancher par tranche de 40 m² de surface de plancher dans la limite de 3 places exigibles au maximum Pour les opérations de 4 logements et plus, des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé. Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction.
	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	1 place par unité d'hébergement
	Autres hébergements touristiques	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	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

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

Stationnement vélo

On se reportera également aux OAP thématiques « Mobilité » et « Climat-Energie ».

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

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doi(ven)t être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

Stationnement deux et trois roues motorisés

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

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

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

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

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.

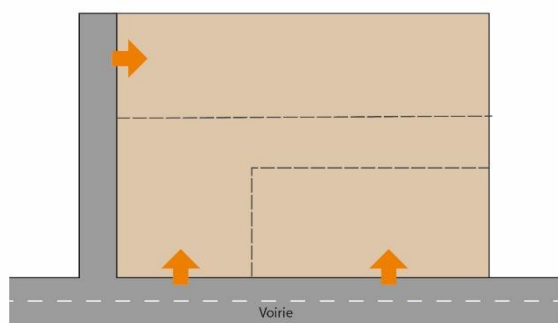
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au 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.

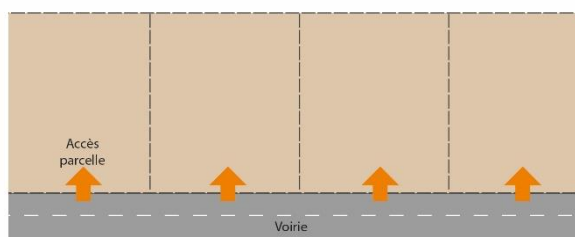
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage,...).

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.

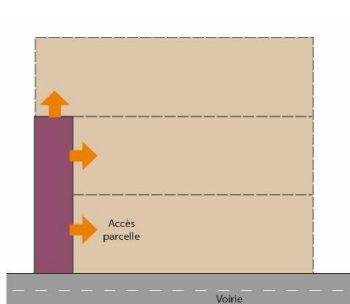


Type d'aménagement interdit

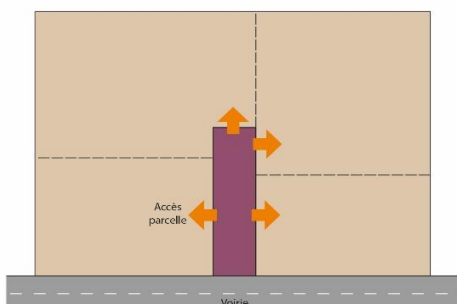


Type d'aménagement interdit

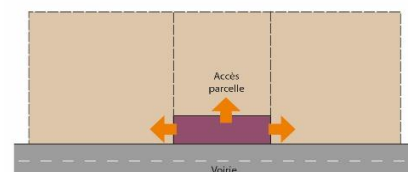
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

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

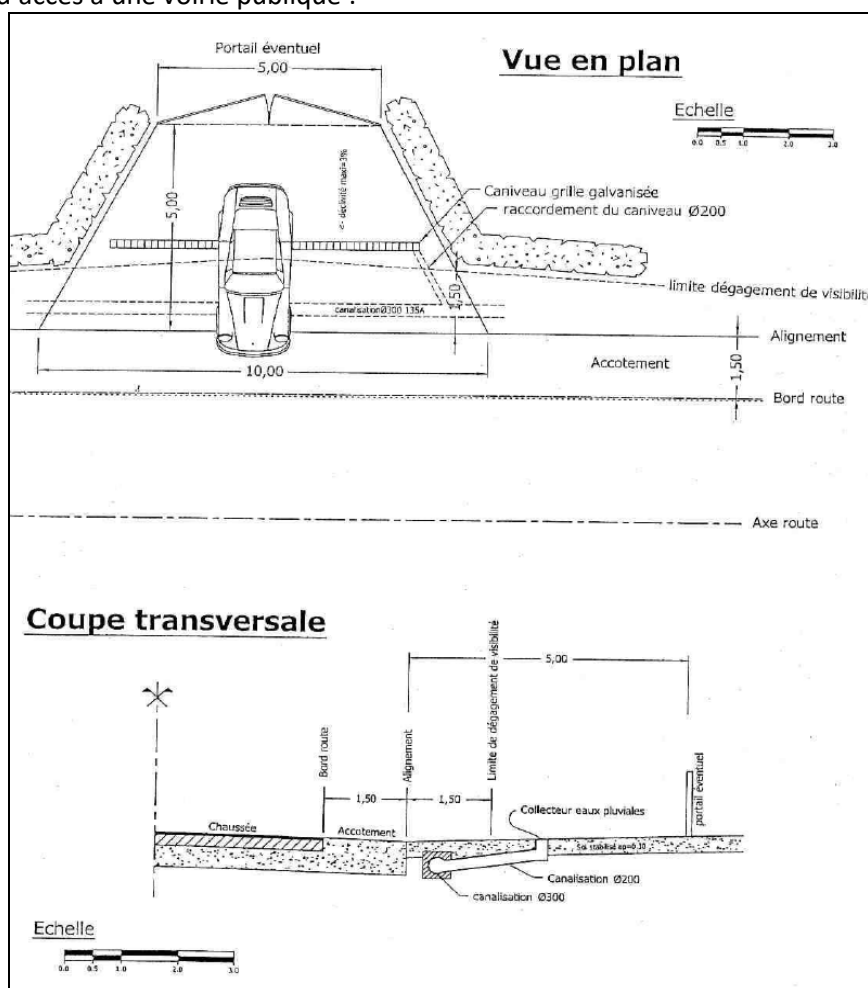
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

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

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

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

Schéma type d'accès à une voirie publique :



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 caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

UB.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

UB.III.2. Réseaux

UB.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

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 dans le règlement et en application des annexes sanitaires jointes au PLUi-HM.

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

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

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

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

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

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

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UC

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

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

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

Destination	Sous destination	UC
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 5 m ² . Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service		?
	Artisanat et commerce de détail	Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 500m ² de surface de vente par unité commerciale. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher. Les constructions 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	✓
	Hôtel	✓
	Autres hébergements touristiques	✓
	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

Destination	Sous destination	UC
		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	✓
	Lieux de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
		<i>Sauf les aires d'accueil des gens du voyage (cf zones dédiées).</i>
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 se situent sur le même tènement que l'activité principale ou sur un tènement limitrophe, 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	✓
	Salle de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

UC.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-HM, les annexes limitées à 40 m², sur la durée de vie du PLUi-HM,

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

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

Occupations et usages du sol	UC
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	×

UC.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle :

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

Pour rappel, il est nécessaire de se référer à l'article 9 des dispositions liées aux servitudes d'urbanisme, relatif à la servitude de mixité sociale.

Toutes communes hors Thonon-les-Bains

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme les secteurs à l'intérieur desquels une proportion de logements locatifs sociaux doit être intégrée à la réalisation de programmes de logements.

- Toute opération d'habitat de 15 logements et moins doit affecter au minimum : 50% des logements à du logement locatif social pérenne (arrondis à l'inférieur)
- Toute opération de plus de 15 logements doit affecter au minimum : 40% des logements à du logement locatif social pérenne (arrondis au supérieur)

Commune de Thonon-les-Bains

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme les secteurs à l'intérieur desquels une proportion de logements locatifs sociaux doit être intégrée à la réalisation de programmes de logements.

Toute opération de plus de 15 logements et/ou de plus de 1050 m² de surface de plancher doit affecter au minimum : 30% des logements à du logement locatif social pérenne (arrondis au supérieur).

Le logement locatif intermédiaire sera produit en complément du logement locatif social et de l'accession sociale pérenne, le locatif intermédiaire est donc décompté au sein de l'offre libre.

Pour limiter le développement de cette offre, la production en logement locatif intermédiaire sera plafonnée à 5% de la production de logements par commune (hors commune de Thonon-les-Bains).

Les logements intermédiaires seront limités à 30% du volume de logements de l'opération, en complément d'un seuil de 25% minimum de logements locatifs sociaux au sein de cette même opération.

UC.I.2.b. Mixité sociale dans l'habitat pour les secteurs soumis à OAP

Pour rappel, il est nécessaire de se référer à l'article 9 des dispositions liées aux servitudes d'urbanisme, relatif à la servitude de mixité sociale.

Commune	N° de secteur	Taux de logements sociaux minimum
Allinges	ALL5	Règle générale de la zone (cf ci-avant)
Brenthonne	BRE1	25% de logements locatifs sociaux
Chens-sur-Léman	CHE3	30% de logements locatifs sociaux
Chens-sur-Léman	CHE4	Non concernée
Chens-sur-Léman	CHE6	Non concernée
Chens-sur-Léman	CHE7	30% de logements locatifs sociaux
Loisin	LOI2	40% de logements locatifs sociaux
Thonon-les-Bains	THO3	Règle générale de la zone (cf ci-avant)
Yvoire	YVO5	Non concernée

Le logement locatif intermédiaire sera produit en complément du logement locatif social et de l'accession sociale pérenne, le locatif intermédiaire est donc décompté au sein de l'offre libre.

Pour limiter le développement de cette offre, la production en logement locatif intermédiaire sera plafonnée à 5% de la production de logements par commune (hors commune de Thonon-les-Bains).

Les logements intermédiaires seront limités à 30% du volume de logements de l'opération, en complément d'un seuil de 25% minimum de logements locatifs sociaux au sein de cette même opération.

UC.I.2.c. Mixité fonctionnelle

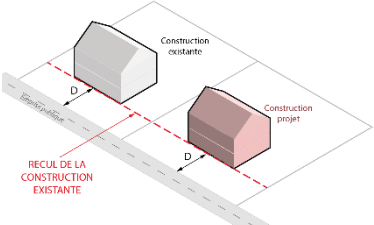
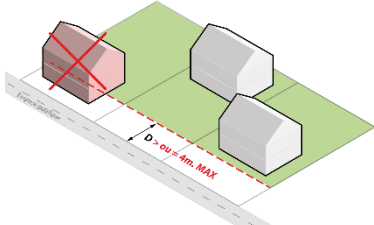
Au sein des secteurs identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, il sera nécessaire de se référer au titre 2 du présent règlement.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC.II.1. Implantation des constructions

UC.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

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.

Soit le même recul que construction similaire sur tènement limitrophe	Soit dans un recul minimum de 4m
	

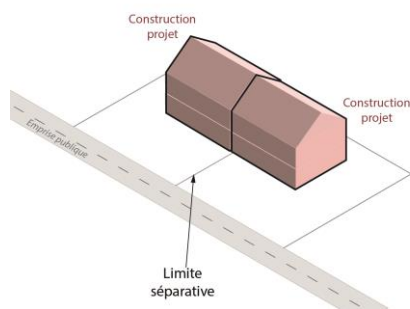
Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

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

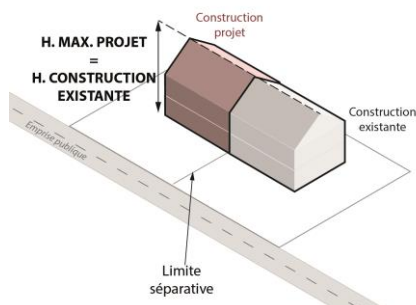
UC.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives**Pour les constructions principales :**

Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :

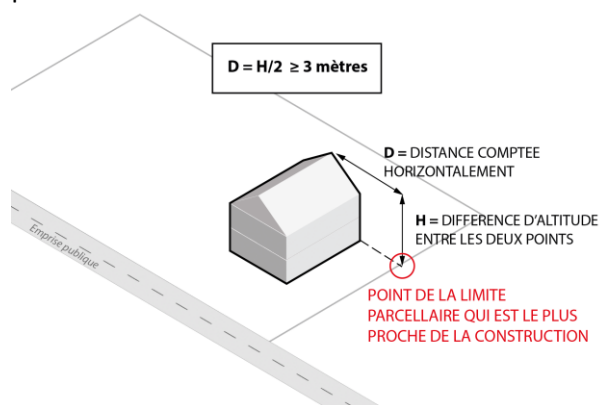
- ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen)



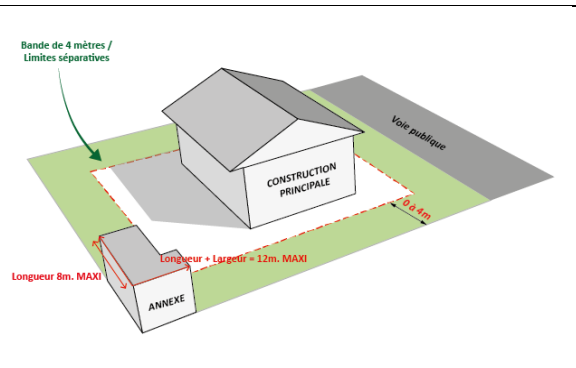
- ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.



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

**Pour les annexes et les piscines :**

Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.

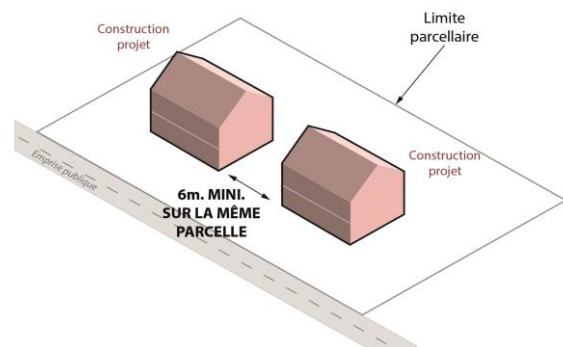


Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

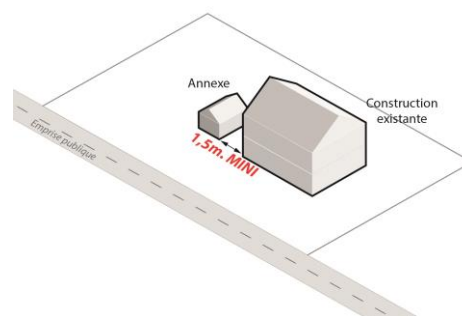
Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

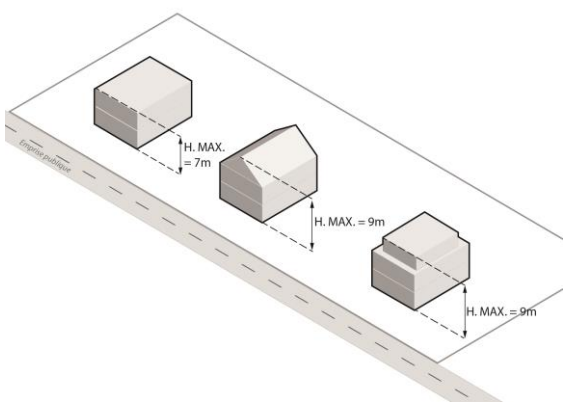


Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.

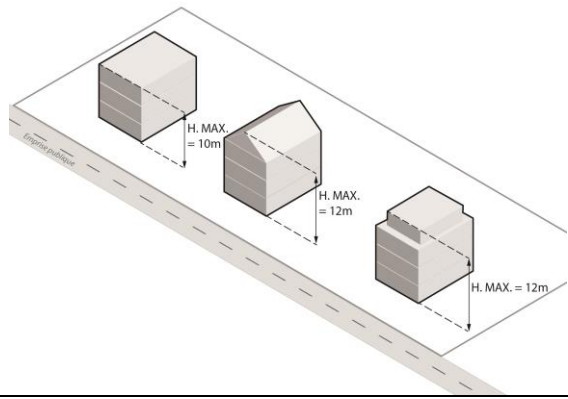


UC.II.2.Volumétrie

UC.II.2.a. Hauteur

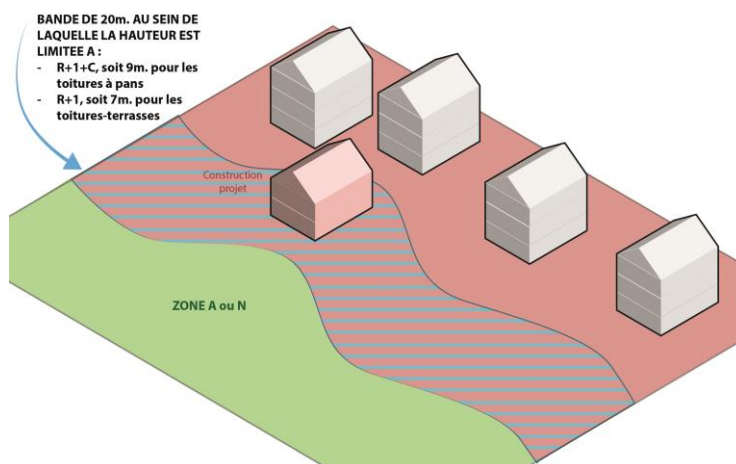
Zone	Hauteur maximum
UC1 UC2	9 m (soit R+1+combles/attiques) ou 7 m en cas de toiture-terrasse (soit R+1)  The diagram shows three 3D house models on a white rectangular parcel. The first is a simple box with 'H. MAX. = 7m' indicated. The second is a house with a gabled roof with 'H. MAX. = 9m' indicated. The third is a house with a flat roof and a terrace with 'H. MAX. = 9m' indicated. A road labeled 'Emprise publique' is shown at the bottom of the parcel.
UCp	En zone UCp : La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 7 mètres ou 6 mètres en cas de toiture-terrasse.

Il est nécessaire de se référer aux OAP sectorielles définissant le gabarit pour chaque secteur.

Commune	N° de secteur	Hauteur maximale	
Allinges	ALL5	Règle zone UC2	
Brenthonne	BRE1	Règle zone UC2	
Chens-sur-Léman	CHE3	Règle zone UC2	
Chens-sur-Léman	CHE4	12 m (soit R+2+combles/attiques) ou 10 m en cas de toiture-terrasse (soit R+2)	
Chens-sur-Léman	CHE6	Règle zone UC2	
Chens-sur-Léman	CHE7	Règle zone UC2	
Loisin	LOI2	Règle zone UC2	
Thonon-les-Bains	THO3	Règle zone UC1	
Yvoire	YVO5	Règle zone UC1	

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 9 m (soit R+1+combles/attiques) et à 7 m (soit R+1 en cas de toiture-terrasse), 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.

Cela ne concerne pas la commune de Thonon-les-Bains.



UC.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Zone	CES Maximal
UC1	0,35
UC2	0,30
UCp	0,25

UC.II.2.c. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

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

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 25 mètres de longueur doivent proposer des éléments architecturaux (couleurs, aspects, ...) permettant de rythmer la façade ou être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

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

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

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

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

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

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

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

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cette règle ne concerne pas les piscines qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher.

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

UC.II.3.b. Aspect des toitures

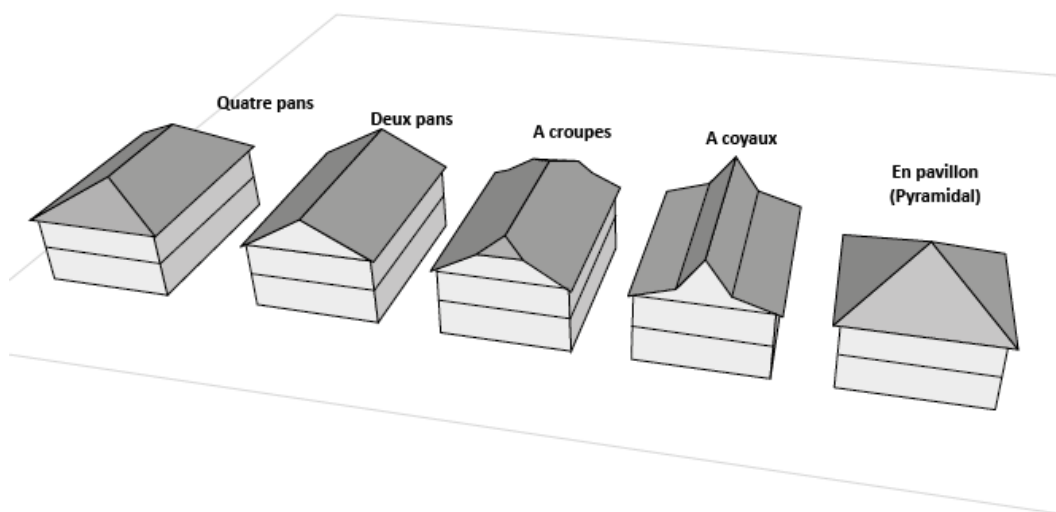
Les nouvelles constructions

Constructions principales et annexes

Formes et volumes

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.

Matériaux et aspect de couverture :

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

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

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

Construction principale

Formes et volumes

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

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

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

Annexes :

Formes et volumes

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

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

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

Modifications de constructions existantes

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

UC.II.3.c. Aspect des façades

Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade, ainsi qu'une cohérence d'ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs).

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 coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

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

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) sont interdites.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

UC.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

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

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

Les cuves de récupération des eaux de pluie

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

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

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

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

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

On se reportera également à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

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

Le projet devra 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.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction. Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

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

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

75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

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

Zone	CEP minimal
UC1	0,45
UC2	0,50
UCp	0,55

UC.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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. De plus, pour les espaces de stationnement supérieurs à 30 places il est nécessaire de prévoir 20% d'espaces végétalisés.

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.

1 arbre de haute tige doit être planté pour 50m² d'espace vert.

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.

UC.II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

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

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composée :

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

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

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

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD 26, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

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

UC.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

UC.II.5. Stationnement

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

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

UC.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).

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Au sein des bâtiments collectifs ou intermédiaires d'habitation ou de bureau, il convient que la totalité des places soient pré-équipées pour recevoir une borne de recharge d'une puissance allant jusqu'à 7KW.

Cette disposition s'applique également aux bâtiments faisant l'objet de rénovations.

Pour les bâtiments à destination d'Equipements d'intérêt collectif et de services publics, d'activités des secteurs primaire et secondaire, les places de stationnement disposant de bornes de recharge doivent représenter :

15% du total des places pour les parkings de 40 places ou moins (contre 10% dans la Loi LOM) ;

25% pour les parkings de plus de 40 places (contre 20% dans la Loi LOM) ;

10% pour les commerces (contre 5% dans la Loi LOM).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UC
Habitation	Logement	1 place minimum par logement et 1 place supplémentaire à partir de 40 m² de surface de plancher par tranche de 40 m² de surface de plancher dans la limite de 3 places exigibles au maximum Pour les opérations de 4 logements et plus, des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé. Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction.
	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	1 place par unité d'hébergement
	Autres hébergements touristiques	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	
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

UC.II.5.b. Stationnements des deux roues**Stationnement vélo**

On se reportera également aux OAP thématiques « Mobilité » et « Climat-Energie ».

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

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doi(ven)t être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

Stationnement deux et trois roues motorisés

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

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

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

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UC.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

UC.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.

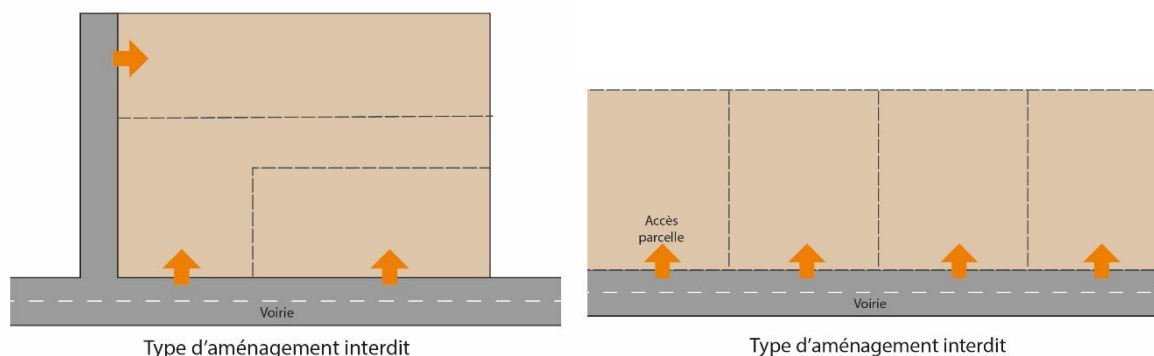


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

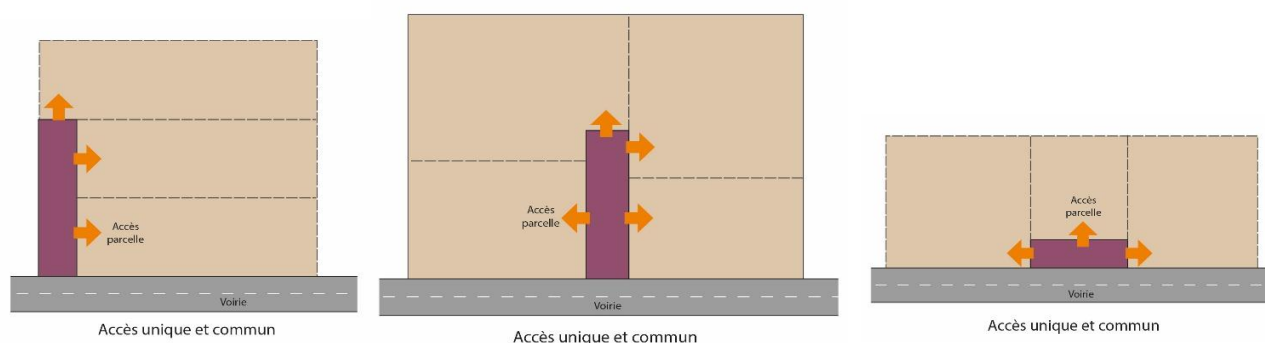


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

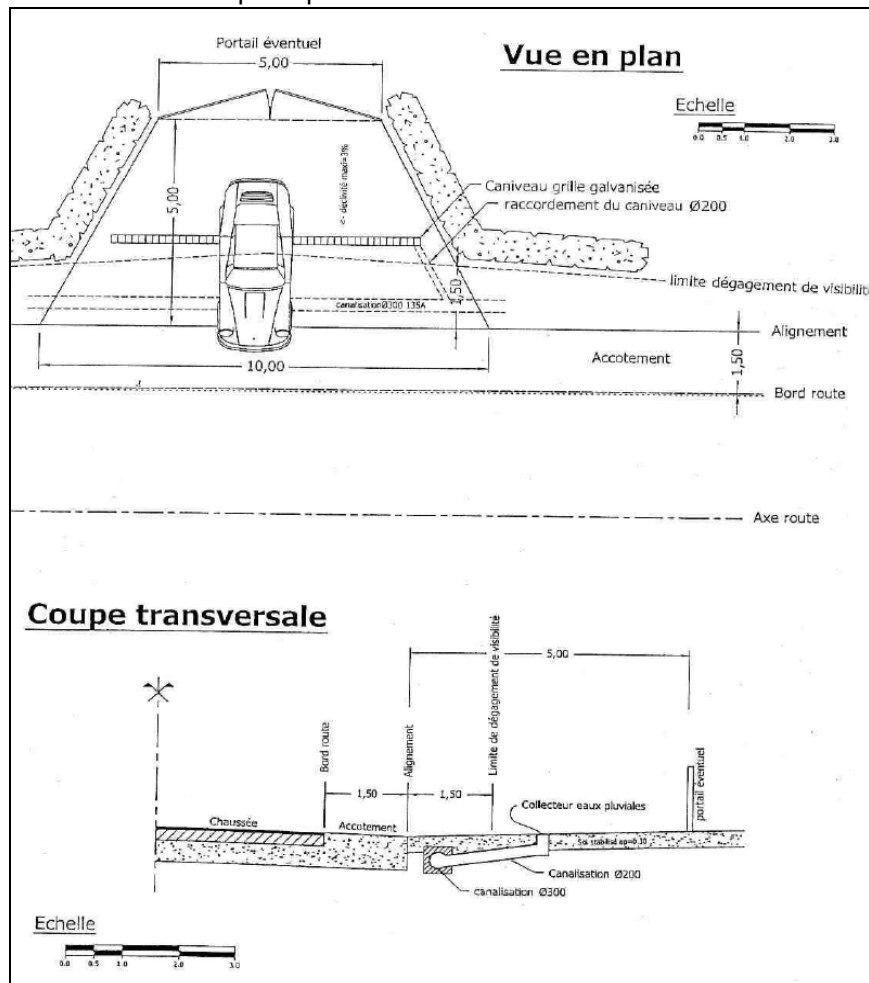
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

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 :



UC.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 caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

UC.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

UC.III.2. Réseaux

UC.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

UC.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 dans le règlement et en application des annexes sanitaires jointes au PLUi-HM.

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

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

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

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

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

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

UC.III.2.d. Réseaux câblés

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

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

UC.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 6 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UD et UDL

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

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

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

Destination	Sous destination	UD	UDL
Habitation	Logement	? Tout projet de construction comprenant, en un seul bâtiment, quatre logements ou plus doit prévoir au moins une cave ou un cellier par logement, d'une surface minimale de 5 m². 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	? Le commerce de détail est interdit. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher. Les constructions sont autorisées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage.	×
	Restauration	×	×
	Commerce de gros	×	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	? Elles sont autorisées dès lors qu'elles exigent la proximité immédiate de l'eau et d'une bonne insertion dans le paysage lacustre.

Destination	Sous destination	UD	UDL
	Hôtel	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	✓	✗
	Cinéma	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	?	?
		Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.	Ils sont 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	✗	✗
	Lieux de culte	✗	✗
	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 se situent sur le même tènement que l'activité principale ou sur un tènement limitrophe, 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	

Destination	Sous destination	UD	UDL
		tranquillité du voisinage, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.	
	Bureau	?	
		Ils sont autorisés dans la limite de 300 m ² de surface de plancher.	×
	Salle de congrès et d'exposition	×	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×	×

UD et UDL.1.b. Evolutions des constructions existantes :

En zone UD :

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-HM, les annexes limitées à 40 m², sur la durée de vie du PLUi-HM,

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

En zone UDL :

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-HM, les annexes limitées à 40 m², sur la durée de vie du PLUi-HM,
- de la réalisation d'annexes dans la limite de deux par unité foncière et de 60 m² d'emprise au sol au total,
- de la réalisation de piscine, dans la limite de une par unité foncière,
- en cas de démolition, elles peuvent être reconstruites (voir dispositions générales, reconstruction à l'identique).
- Les annexes et extensions respectant les règles édictées ci-dessus, devront s'implanter du côté opposé au Lac, sauf impossibilité technique avérée.
- La réhabilitation des annexes existantes est autorisée, sans modification de volume
- du changement de destination, à condition que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone UD, en respectant les conditions définies dans la zone UD

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

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

UD et UDL.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle :

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

Pour rappel, il est nécessaire de se référer à l'article 9 des dispositions liées aux servitudes d'urbanisme, relatif à la servitude de mixité sociale.

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme les secteurs à l'intérieur desquels une proportion de logements locatifs sociaux doit être intégrée à la réalisation de programmes de logements.

Toute opération d'habitat de 10 logements et plus et de 600 m² de surface de plancher et plus, doit affecter au minimum : 30% des logements à des logements sociaux (logement locatif social, bail réel solidaire) (arrondis à l'inférieur).

Le logement locatif intermédiaire sera produit en complément du logement locatif social et de l'accession sociale pérenne, le locatif intermédiaire est donc décompté au sein de l'offre libre.

Pour limiter le développement de cette offre, la production en logement locatif intermédiaire sera plafonnée à 5% de la production de logements par commune (hors commune de Thonon-les-Bains).

Les logements intermédiaires seront limités à 30% du volume de logements de l'opération, en complément d'un seuil de 25% minimum de logements locatifs sociaux au sein de cette même opération.

UD et UDL.I.2.b. Mixité sociale dans l'habitat pour les secteurs soumis à OAP

Pour rappel, il est nécessaire de se référer à l'article 9 des dispositions liées aux servitudes d'urbanisme, relatif à la servitude de mixité sociale.

Commune	N° de secteur	Taux de logements sociaux minimum
Excenevex	EXC4	Non concernée
Messery	MES2	Non concernée
Messery	MES4	30% de logements locatifs sociaux
Messery	MES8	30% de logements locatifs sociaux
Perrignier	PER7	Non concernée

Le logement locatif intermédiaire sera produit en complément du logement locatif social et de l'accession sociale pérenne, le locatif intermédiaire est donc décompté au sein de l'offre libre.

Pour limiter le développement de cette offre, la production en logement locatif intermédiaire sera plafonnée à 5% de la production de logements par commune (hors commune de Thonon-les-Bains).

Les logements intermédiaires seront limités à 30% du volume de logements de l'opération, en complément d'un seuil de 25% minimum de logements locatifs sociaux au sein de cette même opération.

UD et UDL.I.2.c. Mixité fonctionnelle

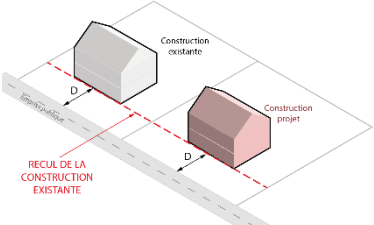
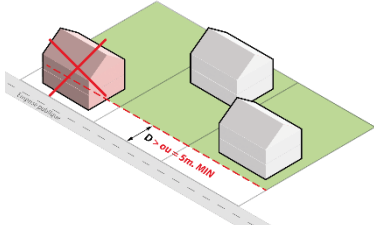
Non concernée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD et UDL.II.1. Implantation des constructions

UD et UDL.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

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.

Soit le même recul que construction similaire sur tènement limitrophe	Soit dans un recul minimum de 5 m
	

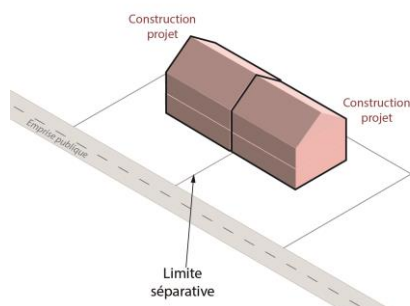
Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

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

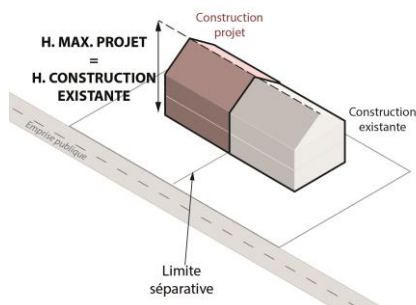
UD et UDL.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives**Pour les constructions principales :**

Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :

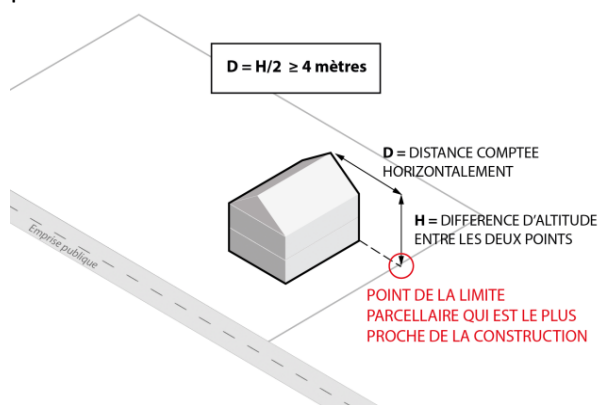
- ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen)



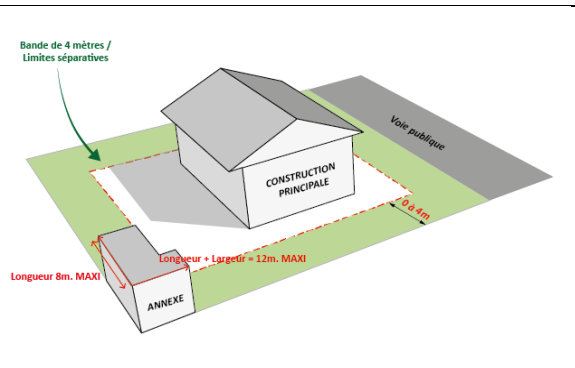
- ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.



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

**Pour les annexes et les piscines :**

Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.

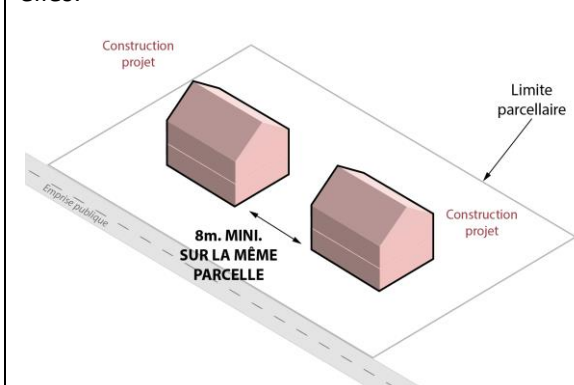


Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

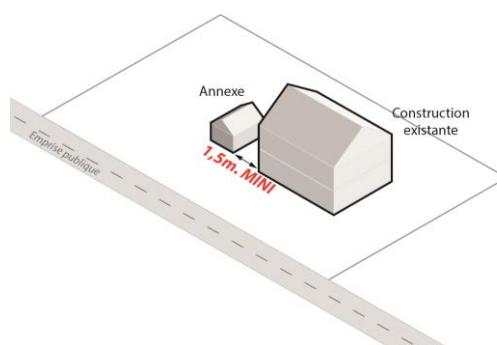
Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

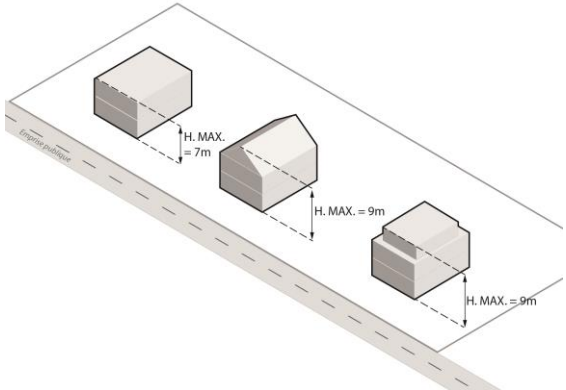


Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.



UD et UDL.II.2.Volumétrie

UD et UDL.II.2.a. Hauteur

Zone	Hauteur maximum
UD et UDL	9 m (soit R+1+combles/attiques) ou 7 m en cas de toiture-terrasse (soit R+1) 

UD et UDL.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Le CES est évolutif en fonction de la taille du terrain d'assiette de l'opération.

En cas d'opération de division postérieure à l'entrée en vigueur du PLUi du Bas Chablais (Permis de Construire Valant Division, Permis d'Aménager, Division Parcellaire) le calcul se fait sur la base de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et non sur le lot issu de la division.

Le CES est le suivant :

- Si la surface du tènement concerné par l'opération est inférieure ou égale à 400 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $S \times 0,25$
- Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre 401 m² et 800 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $100 + (\text{surface du tènement} - 400) \times 0,20$
- Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre 801 m² et 1000 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $180 + (\text{surface du tènement} - 800) \times 0,15$
- Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre 1001 m² et 1200 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $210 + (\text{surface du tènement} - 1000) \times 0,10$
- Si la surface du tènement concerné par l'opération est supérieure ou égale à 1201 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $230 + (\text{surface du tènement} - 1200) \times 0,05$

UD et UDL.II.2.c. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

Les étages en attiques doivent représenter une proportion d'au maximum 50 % de la projection au sol de la surface totale de l'étage inférieur et présenter un retrait sur tous les côtés des façades de la construction.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 25 mètres de longueur doivent proposer des éléments architecturaux (couleurs, aspects, ...) permettant de rythmer la façade ou être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

UD et UDL.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

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

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

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

UD et UDL.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

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

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cette règle ne concerne pas les piscines qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher.

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

UD et UDL.II.3.b. Aspect des toitures

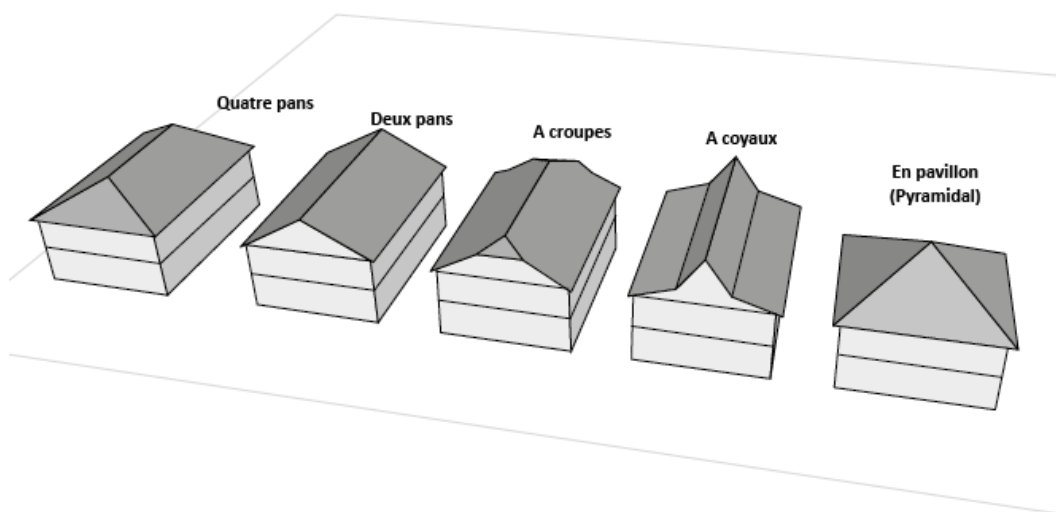
Les nouvelles constructions

Constructions principales et annexes

Formes et volumes

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.

Matériaux et aspect de couverture :

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

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

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

Construction principale

Formes et volumes

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

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

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

Annexes :

Formes et volumes

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

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

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

Modifications de constructions existantes

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

UD et UDL.II.3.c. Aspect des façades

Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade, ainsi qu'une cohérence d'ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs).

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 coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

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

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) sont interdites.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

UD et UDL.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

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

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

Les cuves de récupération des eaux de pluie

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

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

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

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

UD et UDL.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

On se reportera également à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

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

Le projet devra 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.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction. Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

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

UD et UDL.II.4.a. Coefficient d'espaces perméables

Les espaces libres perméables de pleine-terre doivent représenter 60 % du tènement de l'opération. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

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

UD et UDL.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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. De plus, pour les espaces de stationnement supérieurs à 30 places il est nécessaire de prévoir 20% d'espaces végétalisés.

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.

1 arbre de haute tige doit être planté pour 50m² d'espace vert.

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.

UD et UDL.II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

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

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

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

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

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

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD 26, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

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

UD et UDL.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

UD et UDL.II.5. Stationnement

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

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

UD et UDL.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

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

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

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

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

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

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

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

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Au sein des bâtiments collectifs ou intermédiaires d'habitation ou de bureau, il convient que la totalité des places soient pré-équipées pour recevoir une borne de recharge d'une puissance allant jusqu'à 7KW.

Cette disposition s'applique également aux bâtiments faisant l'objet de rénovations.

Pour les bâtiments à destination d'Équipements d'intérêt collectif et de services publics, d'activités des secteurs primaire et secondaire, les places de stationnement disposant de bornes de recharge doivent représenter :

15% du total des places pour les parkings de 40 places ou moins (contre 10% dans la Loi LOM) ;

25% pour les parkings de plus de 40 places (contre 20% dans la Loi LOM) ;

10% pour les commerces (contre 5% dans la Loi LOM).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UD et UDL
Habitation	Logement	1 place minimum par logement et 1 place supplémentaire à partir de 40 m² de surface de plancher par tranche de 40 m² de surface de plancher dans la limite de 4 places exigibles au maximum Pour les opérations de 4 logements et plus, des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé. Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction.
	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
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
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Autres hébergements touristiques	1 place par unité d'hébergement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
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	

UD et UDL.II.5.b. Stationnements des deux roues**Stationnement vélo**

On se reportera également aux OAP thématiques « Mobilité » et « Climat-Energie ».

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

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doi(ven)t être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

Stationnement deux et trois roues motorisés

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

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

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

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UD et UDL.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

UD et UDL.III.1.a. Dispositions concernant les accès

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

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

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

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

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

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

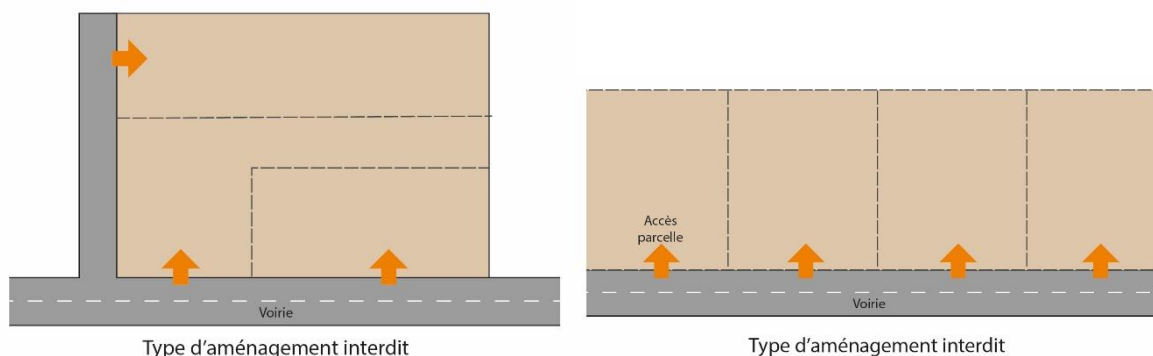


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

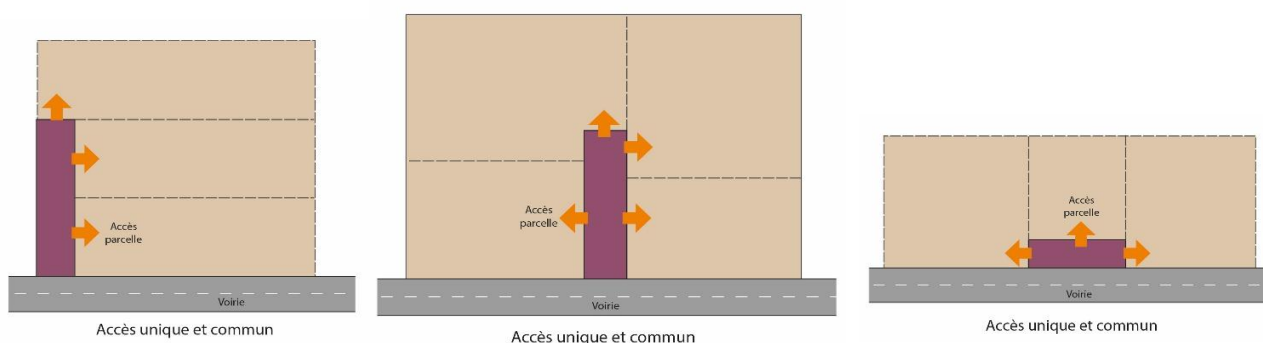


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

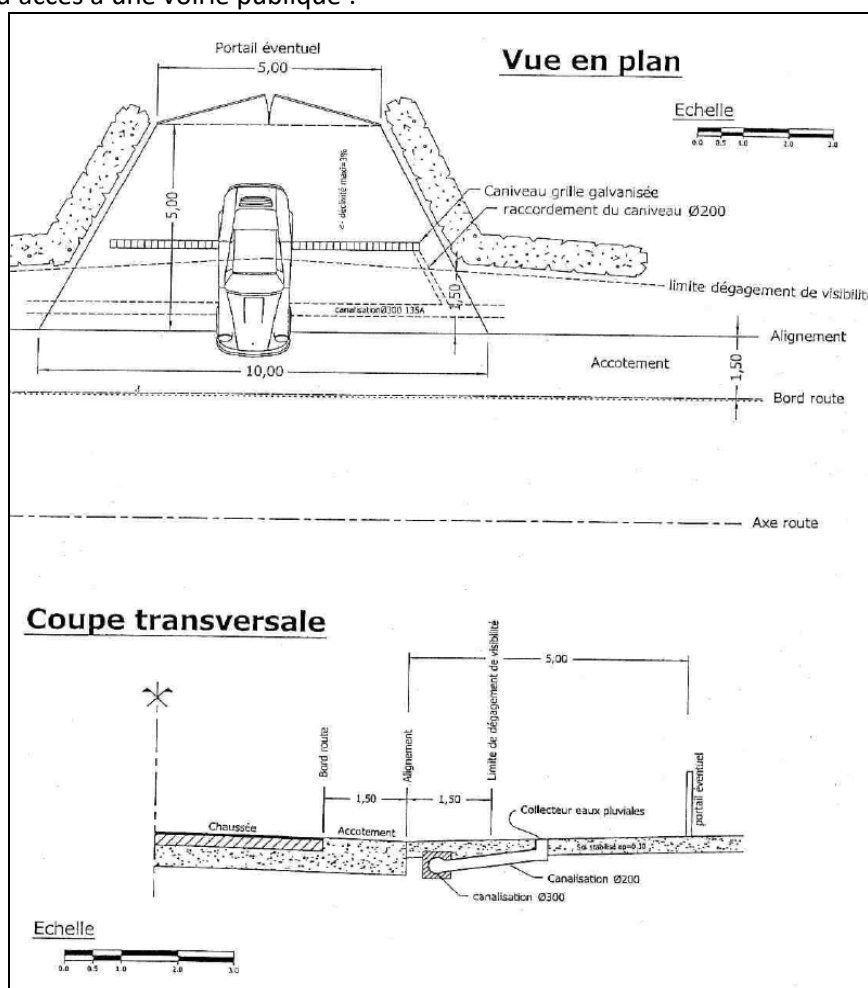
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

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 :



UD et UDL.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

UD et UDL.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

UD et UDL.III.2. Réseaux

UD et UDL.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

UD et UDL.III.2.b. Assainissement des eaux usées

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

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

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

UD et UDL.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

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

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

UD et UDL.III.2.d. Réseaux câblés

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

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

UD et UDL.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 7 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UE

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

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

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

Destination	Sous destination	UE
Habitat	Logement	? Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m² de surface de plancher à condition qu'il soit incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée.
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
	Hôtel	✗
	Autres hébergements touristiques	✗
	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	✓

Destination	Sous destination	UE
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✗
	Autres équipements recevant du public	✓
		<i>Sauf les aires d'accueil des gens du voyage (cf zones dédiées).</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Salle de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

UE.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-HM, les annexes limitées à 40 m², sur la durée de vie du PLUi-HM,

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

En outre, pour les habitations préexistantes, seuls sont autorisées :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation.

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

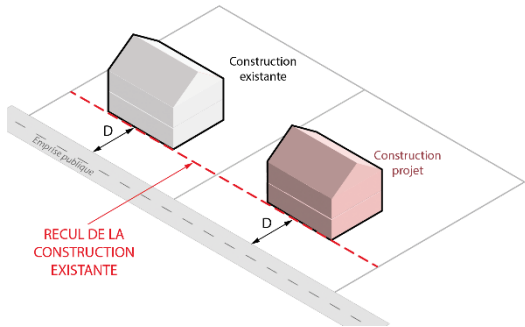
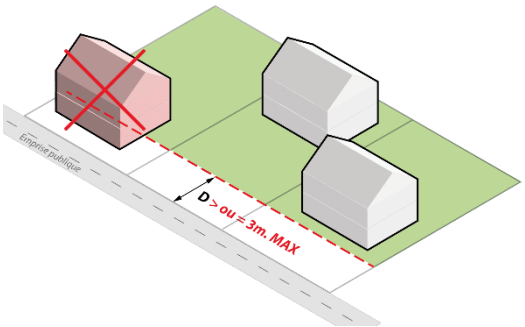
Occupations et usages du sol	UE
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	×
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	×
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	×
Les terrains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

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE.II.1. Implantation des constructions

UE.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

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.

Soit le même recul que construction similaire sur tènement limitrophe	Soit dans un recul minimum de 3m
	

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

UE.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non concernée.

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

Non concernée.

UE.II.2.Volumétrie

UE.II.2.a. Hauteur

Non concernée.

UE.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Non concernée.

UE.II.2.c. Volume

Non concernée.

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

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

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

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

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

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

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cette règle ne concerne pas les piscines qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m. Cela ne concerne pas les parkings.

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

UE.II.3.b. Aspect des toitures

Les nouvelles constructions

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

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

UE.II.3.c. Aspect des façades

Les constructions doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

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 coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

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

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

UE.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

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

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

Les cuves de récupération des eaux de pluie

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

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

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

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

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

On se référera à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction. Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

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

UE.II.4.a. Coefficient d'espaces perméables

Non concernée.

UE.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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.

De plus, pour les espaces de stationnement supérieurs à 30 places il est nécessaire de prévoir 20% d'espaces végétalisés.

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.

1 arbre de haute tige doit être planté pour 50m² d'espace vert.

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.

UE.II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant.

UE.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

UE.II.5. Stationnement

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

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

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

Généralités

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

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

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

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

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

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

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Les places de stationnement disposant de bornes de recharge doivent représenter :
15% du total des places pour les parkings de 40 places ou moins (contre 10% dans la Loi LOM) ;
25% pour les parkings de plus de 40 places (contre 20% dans la Loi LOM).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UE
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux 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	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

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

On se référera à l'OAP Mobilités pour plus de précisions.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UE.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

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

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

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

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.

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

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

UE.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

UE.III.2. Réseaux

UE.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

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

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

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

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

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

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

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

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

UE.III.2.d. Réseaux câblés

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

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

UE.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 8 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UEI

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

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

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

Destination	Sous destination	UEI
Habitation	Logement	?
		Seuls les logements liés au lycée sont autorisés : internat, logements de surveillance / de fonction
	Hébergement	?
		Seuls les hébergements liés au lycée sont autorisés
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	?
		Seuls l'artisanat et le commerce liés au besoin du lycée sont autorisés
	Restauration	?
		Seule la restauration liée au besoin du lycée est autorisée
	Commerce de gros	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hôtel	×
	Autres hébergements touristiques	×
	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	✓

Destination	Sous destination	UEI
	Lieux de culte	✗
	Autres équipements recevant du public	✓ <i>Sauf les aires d'accueil des gens du voyage (cf zones dédiées).</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	? Seule l'industrie liée au besoin du lycée est autorisée
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Salle de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

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

Non concernée.

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

Occupations et usages du sol	UEI
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 caravannage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	✗
Les parcs d'attraction	✗
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	✗
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	?
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumise à autorisation	✗

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UEI.II.1. Implantation des constructions

UEI.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

Non concernée.

UEI.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non concernée.

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

Non concernée.

UEI.II.2.Volumétrie

Les constructions autorisées, de par leur destination, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des hauteurs spécifiques et adaptées, qui devront prévoir une bonne insertion dans l'environnement.

UEI.II.2.a. Hauteur

Non concernée.

UEI.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Non concernée.

UEI.II.2.c. Volume

Non concernée.

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

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

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.

UEI.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.

UEI.II.3.b. Aspect des toitures

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.
Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

UEI.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) sont interdites.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

UEI.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

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

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

Les cuves de récupération des eaux de pluie

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

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

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

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

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction. Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

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

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

Non concernée

UEI.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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.

De plus, pour les espaces de stationnement supérieurs à 30 places il est nécessaire de prévoir 20% d'espaces végétalisés.

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.

1 arbre de haute tige doit être planté pour 50m² d'espace vert.

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.

UEI.II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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.

UEI.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

UEI.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.

UEI.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles**Généralités**

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

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien.

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UEL
Habitation	Logement	2 places par logement
	Hébergement	Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en fonction de la nature de la construction, de sa situation géographique, de la qualité de la desserte en transport collectif, ainsi que des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des élèves, visiteurs, employés, clientèle et des livraisons
	Restauration	
	Activités de services	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en fonction de la nature de la construction, de sa situation géographique, de la qualité de la desserte en transport collectif, ainsi que des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération

UEL II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UEI.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

UEI.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 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.

UEI.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 caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

UEI.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

UEI.III.2. Réseaux

UEI.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

UEI.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 dans le règlement et en application des annexes sanitaires jointes au PLUi-HM.

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

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.

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

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

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

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

UEI.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.

UEI.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 9 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UF

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

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

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

Destination	Sous destination	UF
Habitati on	Logement	×
	Hébergement	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	?
		Elles sont autorisées dans la limite de 500m ² de surface de vente, si elles sont en lien direct avec l'activité de gare.
	Restauration	?
		Elles sont autorisées si elles sont en lien direct avec l'activité de gare.
	Commerce de gros	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	?
		Elles sont autorisées si elles sont en lien direct avec l'activité de gare.
	Hôtel	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques	×
	Cinéma	×
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×
	Salles d'art et de spectacles	×
	Équipements sportifs	×
	Lieux de culte	×
	Autres équipements recevant du public	?
		Elles sont autorisées si elles sont en lien direct avec l'activité de gare.

Destination	Sous destination	UF
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×
	Entrepôt	✓
	Bureau	×
	Salle de congrès et d'exposition	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×

UF.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-HM, les annexes limitées à 40 m², sur la durée de vie du PLUi-HM,
- les annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol

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

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

Occupations et usages du sol	UF
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	×
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	×
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	×
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	×
Les parcs d'attraction	×
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	×
Les ICPE 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 inconvénient et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumise à autorisation	×

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UF.II.1. Implantation des constructions

UF.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

Non concernée.

UF.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non concernée.

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

Non concernée.

UF.II.2.Volumétrie

UF.II.2.a. Hauteur

Non concernée.

UF.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Non concernée.

UF.II.2.c. Volume

Non concernée.

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

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

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

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

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

Non concernée.

UF.II.3.b. Aspect des toitures

Les nouvelles constructions

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.
Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

UF.II.3.c. Aspect des façades

Les constructions doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

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 coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

UF.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

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

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

Les cuves de récupération des eaux de pluie

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

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

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

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

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

On se référera à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

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

UF.II.4.a. Coefficient d'espaces perméables

Non concernée.

UF.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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.

UF.II.4.c. Clôtures

Non concernée.

UF.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

UF.II.5. Stationnement

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

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

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

Généralités

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

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

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

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

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

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

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UF
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Restauration	
	Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

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

On se référera à l'OAP Mobilités pour plus de précisions.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UF.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

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

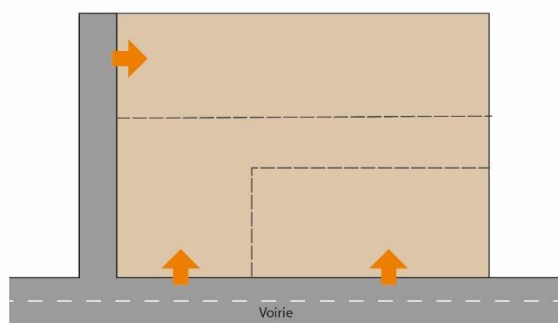
L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes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

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

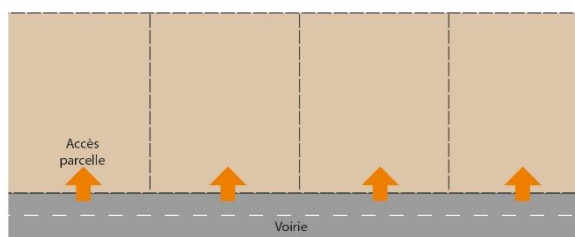
Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

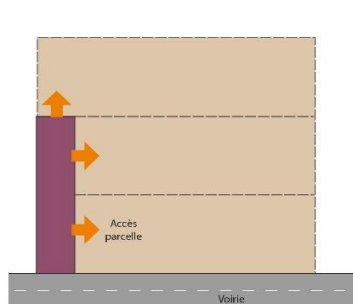


Type d'aménagement interdit

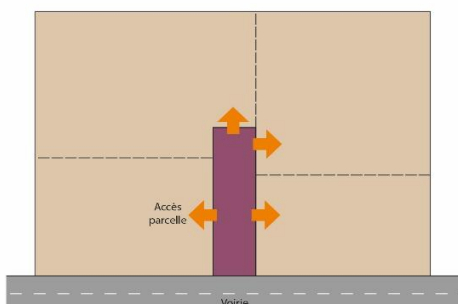


Type d'aménagement interdit

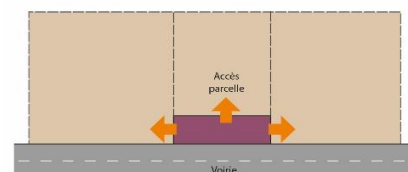
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

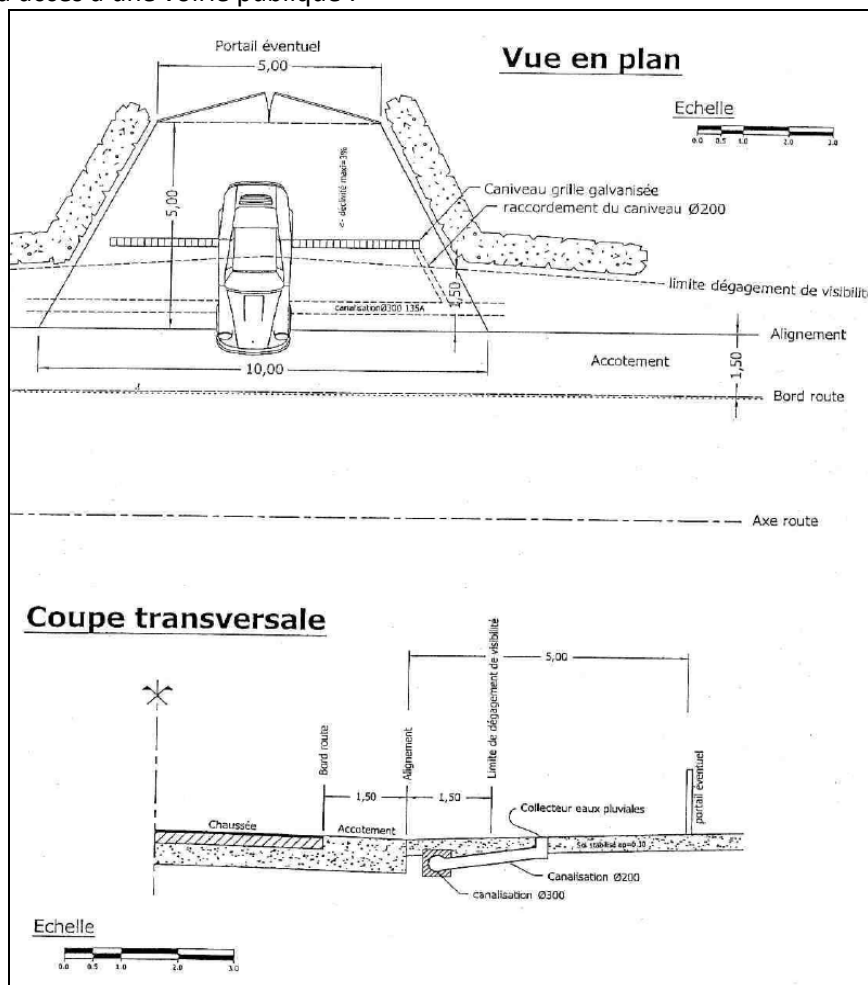
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

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

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

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

Schéma type d'accès à une voirie publique :



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

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 caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

UF.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

UF.III.2. Réseaux

UF.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

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

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

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

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

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

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

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

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

UF.III.2.d. Réseaux câblés

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

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

UF.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 10 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UH

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

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

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

Destination	Sous destination	UH
Habitation	Logement	? Tout projet de construction comprenant, en un seul bâtiment, quatre logements ou plus doit prévoir au moins une cave ou un cellier par logement, d'une surface minimale de 5 m². Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	? Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 500m² de surface de vente par unité commerciale. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher. Les constructions 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	✓
	Hôtel	✓
	Autres hébergements touristiques	✓
	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

Destination	Sous destination	UH
		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	✓
	Lieux de culte	✗
	Autres équipements recevant du public	✓
		<i>Sauf les aires d'accueil des gens du voyage (cf zones dédiées).</i>
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 se situent sur le même tènement que l'activité principale ou sur un tènement limitrophe, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
	Bureau	?
		Ils sont autorisés dans la limite de 300 m ² de surface de plancher.
	Salle de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

UH.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-HM, les annexes limitées à 40 m², sur la durée de vie du PLUi-HM,

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

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

Occupations et usages du sol	UH
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	×
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	×
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	×
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	×
Les parcs d'attraction	×
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	×
Les ICPE 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	×

UH.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle :

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

Pour rappel, il est nécessaire de se référer à l'article 9 des dispositions liées aux servitudes d'urbanisme, relatif à la servitude de mixité sociale.

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme les secteurs à l'intérieur desquels une proportion de logements locatifs sociaux doit être intégrée à la réalisation de programmes de logements.

Toute opération d'habitat de 10 logements et plus doit affecter au minimum : 30% des logements à des logements sociaux (logement locatif social, bail réel solidaire) (arrondis à l'inférieur).

Le secteur d'OAP BON12 relève de la règle générale de la zone ci-dessus en matière de mixité sociale. Le secteur d'OAP VEI14 est concerné par un emplacement réservé prévoyant 100% de logements sociaux.

Le logement locatif intermédiaire sera produit en complément du logement locatif social et de l'accession sociale pérenne, le locatif intermédiaire est donc décompté au sein de l'offre libre.

Pour limiter le développement de cette offre, la production en logement locatif intermédiaire sera plafonnée à 5% de la production de logements par commune (hors commune de Thonon-les-Bains).

Les logements intermédiaires seront limités à 30% du volume de logements de l'opération, en complément d'un seuil de 25% minimum de logements locatifs sociaux au sein de cette même opération.

UH.I.2.c. Mixité fonctionnelle

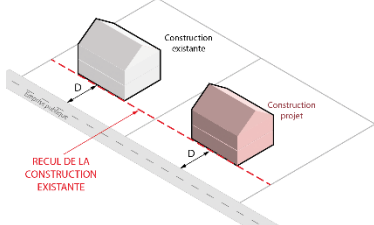
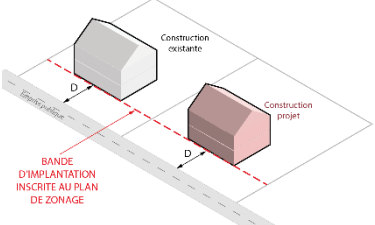
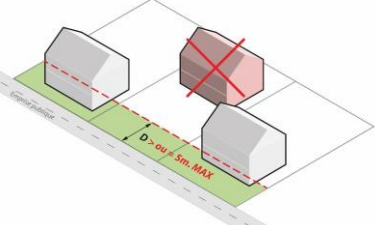
Non concernée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH.II.1. Implantation des constructions

UH.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

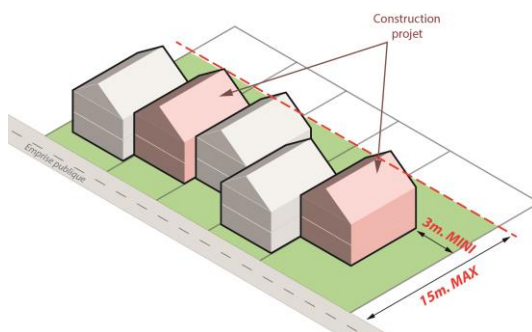
Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Soit le même recul que construction similaire sur tènement limitrophe	Soit à l'alignement de la bande d'implantation inscrite au plan de zonage	Soit dans un recul maximum de 5m
		

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.

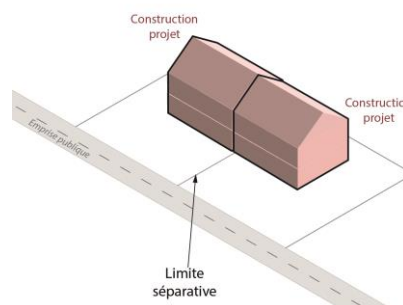
UH.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives**Pour les limites latérales donnant sur rue*****Pour les constructions principales :*****Si un ordre continu existe :**

Sur une des 2 limites séparatives aboutissant aux voies au moins sur une profondeur de 15 m, pour la partie latérale de la construction non accolée, la distance à respecter est une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

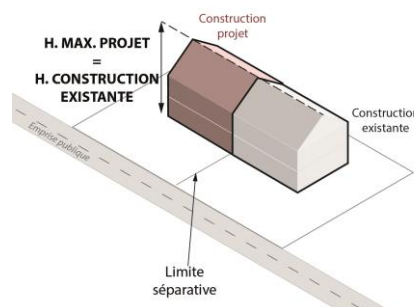
**S'il n'existe pas d'ordre continu :**

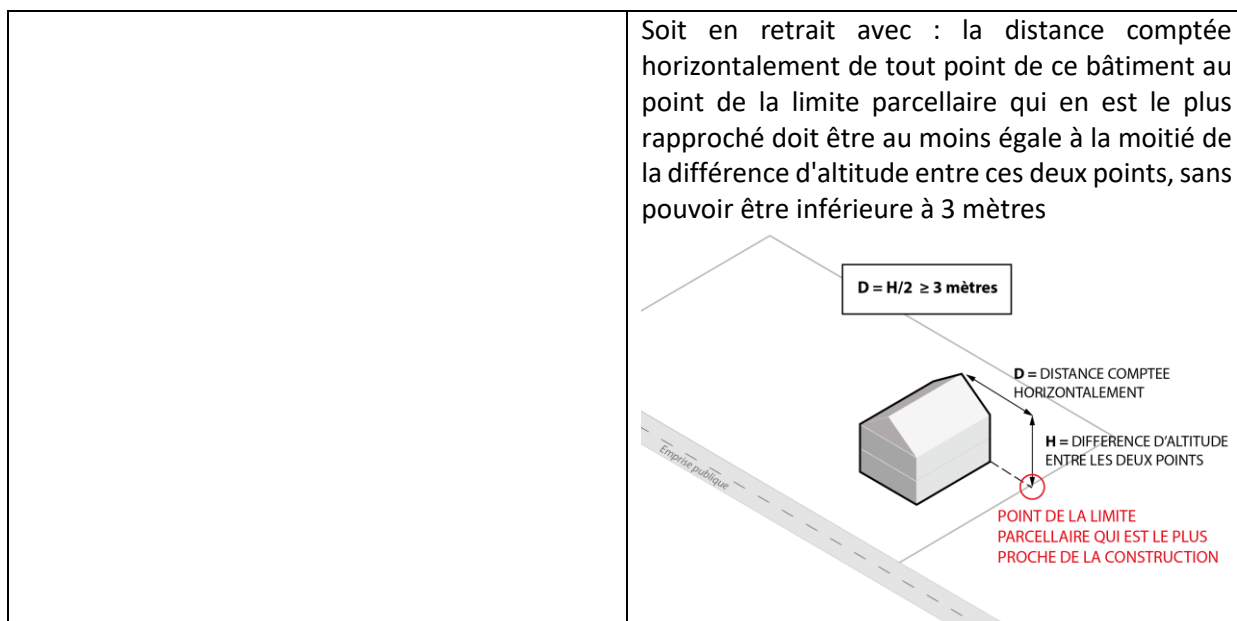
Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :

- ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen)



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

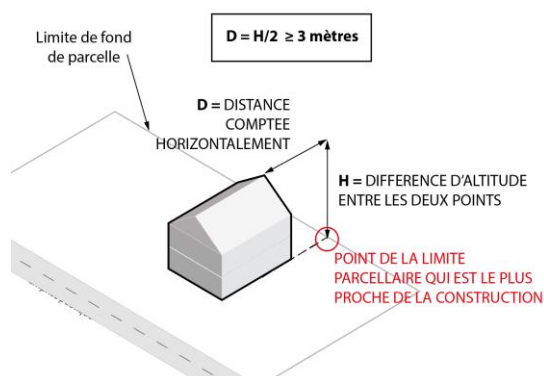




Pour les limites de fond de parcelle

Pour les constructions principales :

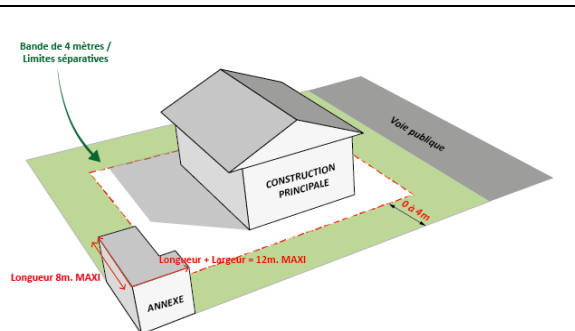
En recul avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Pour toutes les limites

Pour les annexes et les piscines :

Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.

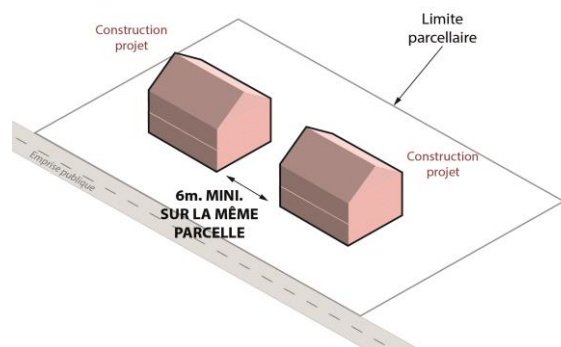


Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

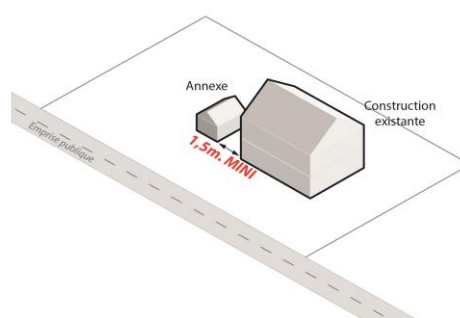
Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

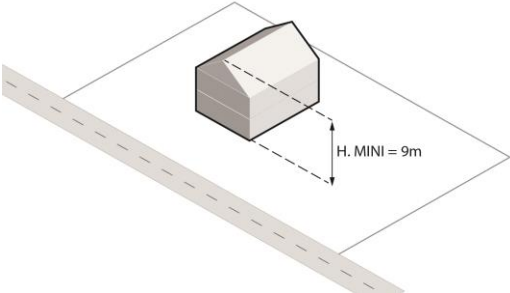
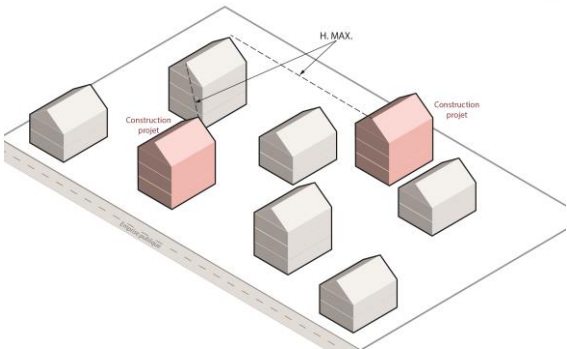


Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.

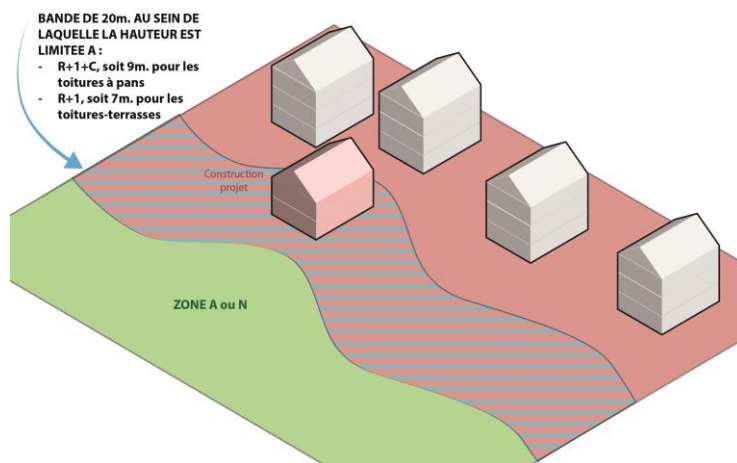


UH.II.2.Volumétrie

UH.II.2.a. Hauteur

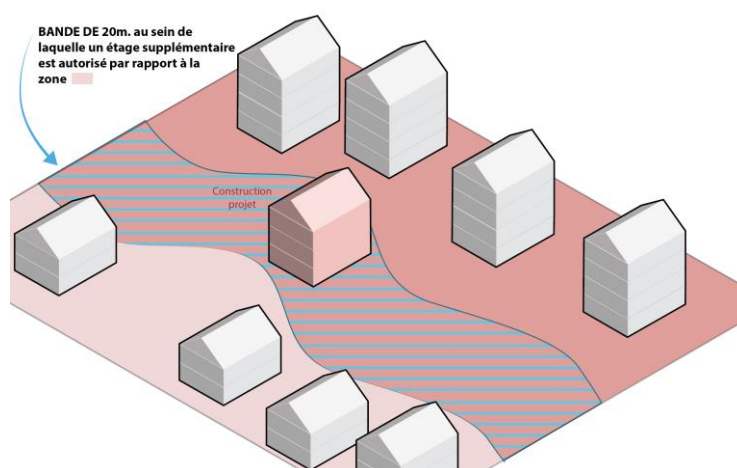
Hauteur minimum	Hauteur maximum
9 m (soit R+1+combles) 	<u>Pour toutes les communes sauf Thonon-les-Bains :</u> La hauteur maximale est représentée par la hauteur maximale des bâtiments existants avoisinants situés dans la présente zone, sans pouvoir dépasser 12 mètres (soit R+2+combles) ou 10 mètres (soit R+2 en cas de toiture-terrasse végétalisée). <u>Pour la commune de Thonon-les-Bains :</u> La hauteur maximale est représentée par la hauteur maximale des bâtiments existants avoisinants situés dans la présente zone, sans pouvoir dépasser 15 mètres ou 13 mètres. 

Dans le cas d'une construction située en limite d'une zone A ou N (toute zone indicée y compris), la hauteur maximale de la construction est limitée à 9 m (soit R+1+combles/attiques) et à 7 m (soit R+1 en cas de toiture-terrasse), 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 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 un étage supplémentaire (soit 3 m) par rapport à celui autorisé au maximum 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.

L'application de cette règle ne peut conduire à ce que la hauteur d'une construction puisse être supérieure à la hauteur maximale de la zone dans laquelle s'implante la construction.



UH.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Non réglementé.

UH.II.2.c. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle.

Les étages en attiques sont interdits.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 25 mètres de longueur doivent proposer des éléments architecturaux soit en façade (couleurs, aspects, ...) permettant de rythmer la façade soit être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

Modifications de volumes existants :

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

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

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

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

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Concernant les réhabilitations, extensions :

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

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

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

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cette règle ne concerne pas les piscines qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher.

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

UH.II.3.b. Aspect des toitures

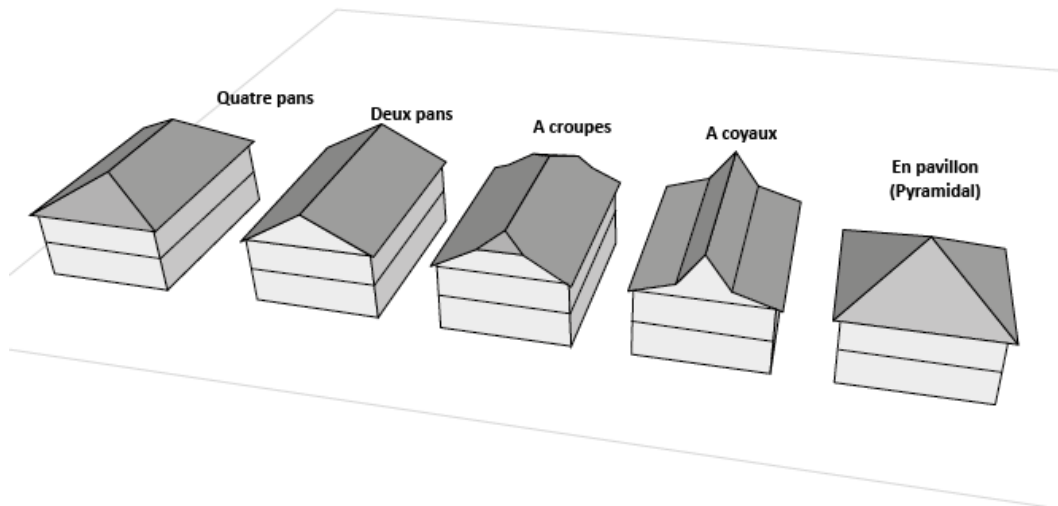
Les nouvelles constructions

Constructions principales et annexes

Formes et volumes

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.

Matériaux et aspect de couverture :

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

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

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

Construction principale

Formes et volumes

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 35% et 80%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

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

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

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

Annexes :

Formes et volumes

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

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

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

Modifications de constructions existantes

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

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

UH.II.3.c. Aspect des façades

Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade, ainsi qu'une cohérence d'ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs).

La minéralité doit être dominante en façade.

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

Les 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.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) sont interdites.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

Modifications de constructions existantes

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

Les teintes :

Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation, extension, doivent s'apparenter à la teinte originelle et doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les ouvertures :

Les nouvelles ouvertures doivent présenter une unité en terme d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).

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

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

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

UH.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

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

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

Les cuves de récupération des eaux de pluie

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

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

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

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

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

On se reportera également à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

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

Le projet devra 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.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction. Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

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

UH.II.4.a. Coefficient d'espaces perméables

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

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

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

UH.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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. De plus, pour les espaces de stationnement supérieurs à 30 places il est nécessaire de prévoir 20% d'espaces végétalisés.

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.

1 arbre de haute tige doit être planté pour 50m² d'espace vert.

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.

UH.II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,30 mètre

Elles peuvent être composées :

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

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composée :

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

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

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

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD 26, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

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

UH.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

UH.II.5. Stationnement

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

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

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

Généralités

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

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

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

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

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

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

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

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Au sein des bâtiments collectifs ou intermédiaires d'habitation ou de bureau, il convient que la totalité des places soient pré-équipées pour recevoir une borne de recharge d'une puissance allant jusqu'à 7KW.

Cette disposition s'applique également aux bâtiments faisant l'objet de rénovations.

Pour les bâtiments à destination d'Equipements d'intérêt collectif et de services publics, d'activités des secteurs primaire et secondaire, les places de stationnement disposant de bornes de recharge doivent représenter :

15% du total des places pour les parkings de 40 places ou moins (contre 10% dans la Loi LOM) ;

25% pour les parkings de plus de 40 places (contre 20% dans la Loi LOM) ;

10% pour les commerces (contre 5% dans la Loi LOM).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UH
Habitation	Logement	1 place minimum par logement et 1 place supplémentaire à partir de 40 m² de surface de plancher par tranche de 40 m² de surface de plancher dans la limite de 3 places exigibles au maximum Pour les opérations de 4 logements et plus, des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé. Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction.
	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	1 place par unité d'hébergement
	Autres hébergements touristiques	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	
	Lieu de culte	
	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	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Centre de congrès et d'exposition	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

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

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

Stationnement vélo

On se reportera également aux OAP thématiques « Mobilité » et « Climat-Energie ».

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

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doit(vent) être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

Stationnement deux et trois roues motorisés

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

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

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

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UH.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

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

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

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

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

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

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

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

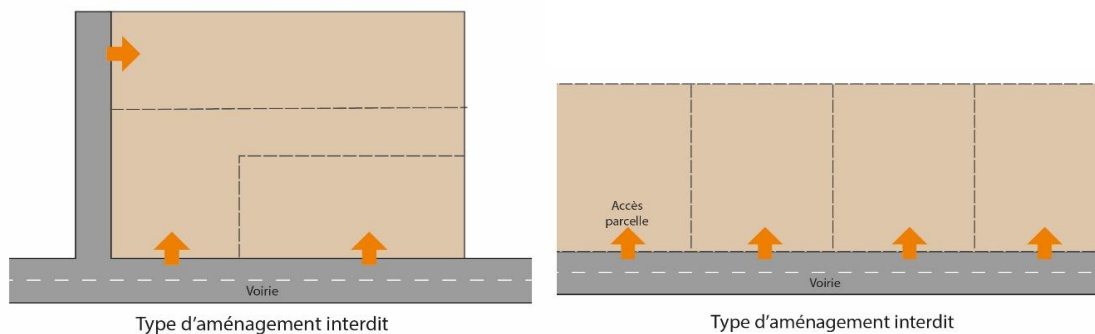


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

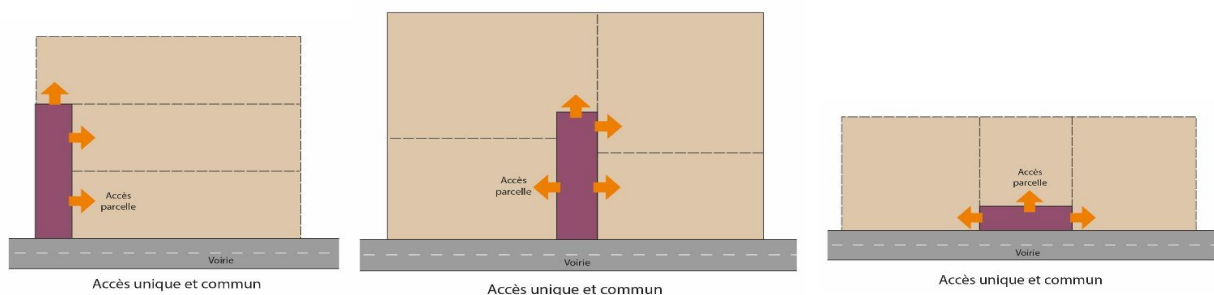


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

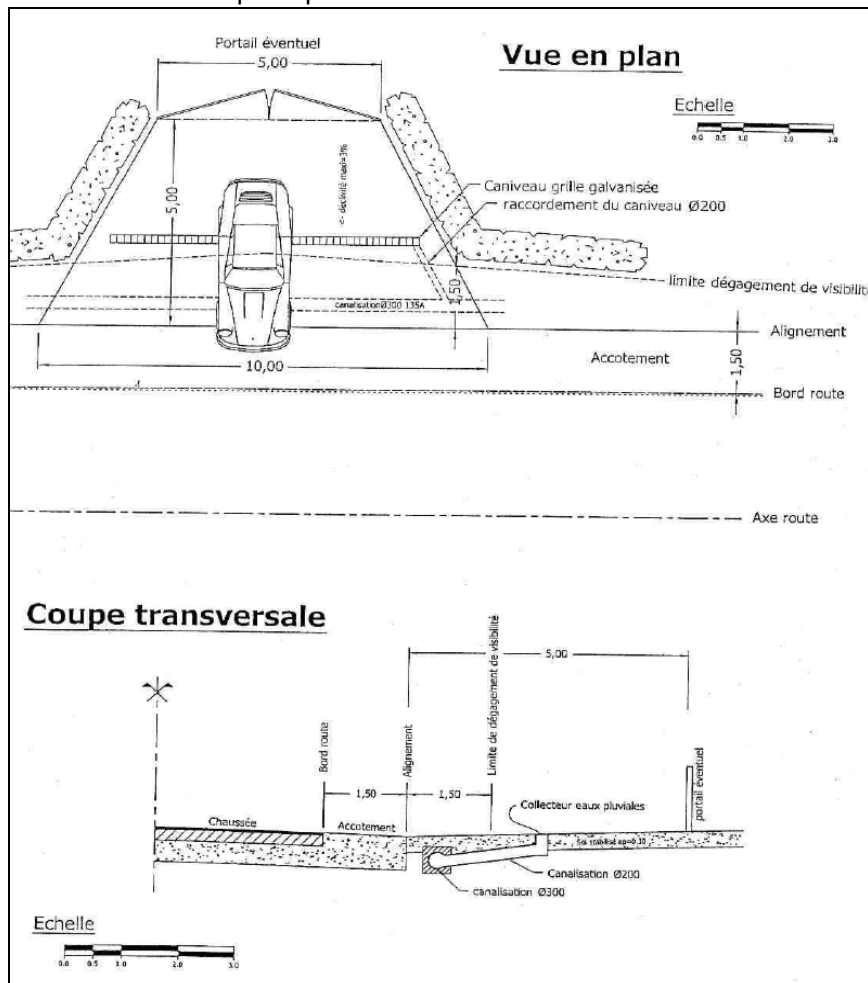
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

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 :



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

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

UH.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

UH.III.2. Réseaux

UH.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

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

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

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

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

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

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

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

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

UH.III.2.d. Réseaux câblés

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

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

UH.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 11 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE Uj

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

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

Sont uniquement listées les destinations/occupations autorisées, par conséquent, tout ce qui n'est pas listé ci-dessous est interdit.

- Les affouillements et exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires et liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés dans la zone.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.
- Les aménagements et installations liés à la mise en valeur, à l'animation, à l'accueil du public et à l'entretien de ces secteurs (sentier, mobilier urbain, local technique, sanitaires ...)
- Les espaces de stationnement

Uj.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle :

Non concernée.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Uj.II.1. Implantation des constructions

Uj.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

Non concernée.

Uj.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non concernée.

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

Non concernée.

Uj.II.2.Volumétrie

Uj.II.2.a. Hauteur

La hauteur maximum est de 5 mètres.

Uj.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Non concernée.

Uj.II.2.c. Volume

Non concernée.

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

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

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

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

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

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

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cette règle ne concerne pas les piscines qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher.

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

Uj.II.3.b. Aspect des toitures

Non concernée.

Uj.II.3.c. Aspect des façades

Les façades doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

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.

Uj.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

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

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

Les cuves de récupération des eaux de pluie

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

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

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

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

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

On se référera à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

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

Uj.II.4.a. Coefficient d'espaces perméables

Non concernée.

Uj.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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.

Uj.II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

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

existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Uj.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Uj.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.

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

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

Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération

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

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Uj.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

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

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

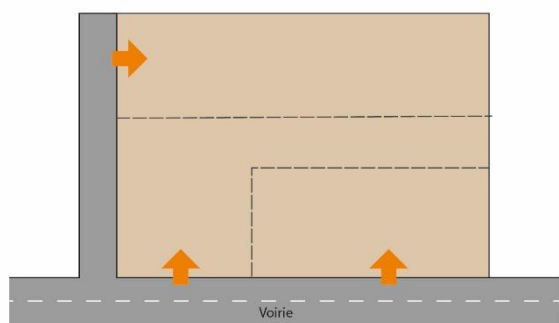
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au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

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

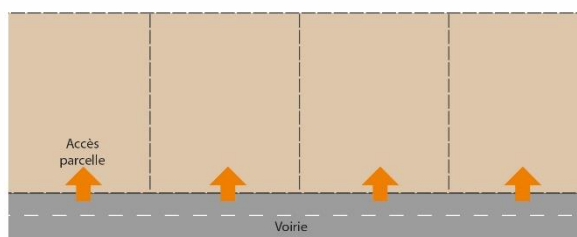
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage,...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

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

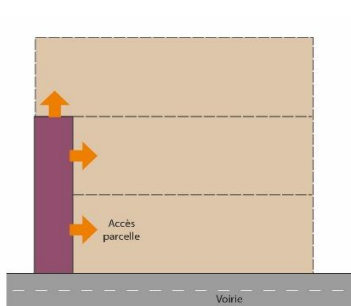


Type d'aménagement interdit

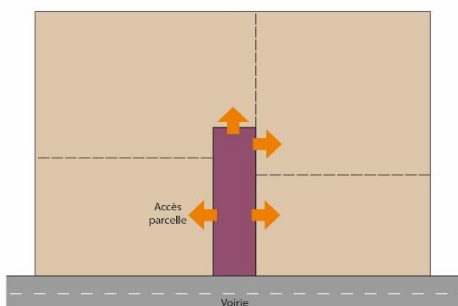


Type d'aménagement interdit

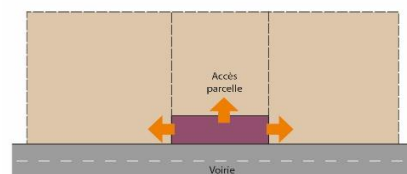
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

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

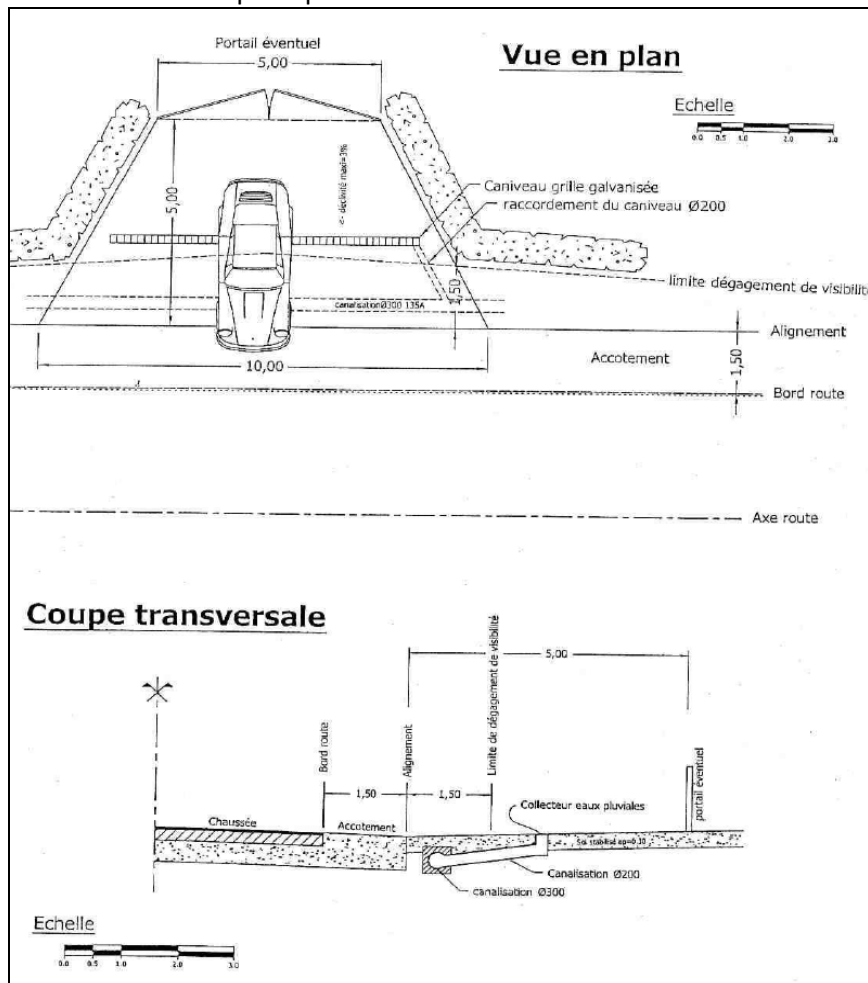
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

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

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

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

Schéma type d'accès à une voirie publique :



Uj.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 caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

Uj.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

Uj.III.2. Réseaux

Uj.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

Uj.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 dans le règlement et en application des annexes sanitaires jointes au PLUi-HM.

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

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.

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

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

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

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

Uj.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.

Uj.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 12 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UR

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

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

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

Destination	Sous destination	UR
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 5 m². Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
	Hôtel	✗
	Autres hébergements touristiques	✗
	Cinéma	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✗

Destination	Sous destination	UR
		?
	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	×
	Lieux de culte	×
	Autres équipements recevant du public	×
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Salle de congrès et d'exposition	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×

UR.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-HM, les annexes limitées à 40 m², sur la durée de vie du PLUi-HM,

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.

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

Occupations et usages du sol	UR
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	✗

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

Non concernée

UR.I.2.b. Mixité fonctionnelle

Non concernée

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UR.II.1. Implantation des constructions

UR.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

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 bâtiments et les piscines doivent être implantés à une distance minimale de 25 m par rapport au niveau des plus hautes eaux du lac Léman.

Les constructions annexes destinées au stationnement des véhicules s'implanteront à l'alignement de la voie. Dans le cas où la voie n'est pas perpendiculaire aux limites séparatives de lots, la construction devra être implantée, *a minima* en un point, en limite de voie.

Les nouvelles constructions principales à usage d'habitation observeront le même retrait que les constructions avoisinantes comparables sur la même presqu'île.

UR.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Le présent article s'applique aux limites de lots.

Les constructions annexes et les piscines pourront s'implanter jusqu'à 0,75 m d'une limite séparative de lot pour permettre le maintien ou la plantation d'une haie commune de 1,50 m de largeur.

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

Non concernée

UR.II.2. Volumétrie

UR.II.2.a. Hauteur

La hauteur totale des constructions individuelles isolées ou groupées est limitée à 9 m.

Celle des immeubles collectifs est limitée à 12 m.

Le cas échéant, la hauteur des constructions devra être adaptée pour ne pas masquer les vues sur le grand paysage repérées comme remarquables sur le plan des cônes de vue.

UR.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Non concernée

UR.II.2.c. Volume

Non concernée

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

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

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

Pour les constructions neuves, la plus grande simplicité sera recherchée dans l'expression architecturale pour une bonne insertion dans le milieu naturel boisé et dans le cadre bâti existant.

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

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

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cette règle ne concerne pas les piscines qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher.

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

UR.II.3.b. Aspect des toitures

Dans l'ensemble de la zone, les terrasses en toiture et les surélévations des constructions sont interdites hormis les cas de lucarnes autorisées.

Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans couverts de bardeaux bitumineux canadiens de teinte brun foncé ou de tuiles en acier de type plates et de teinte marron ou de tavaillons de bois, avec des pentes de 20 °.

La réfection d'une toiture ne pourra être accordée que si la toiture de l'ensemble du bâti accolé est réalisée.

Les châssis de toit situés sur un même pan de toiture seront alignés sur une même ligne horizontale. Ils seront interdits sur les constructions annexes.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la presqu'île Le Pré aux Saules :

Les lucarnes seront de type « chien assis ». Elles sont autorisées dans la limite d'un chien assis par pan de toiture d'une construction, placé au centre du plan de toiture à partir de la panne faîtière. Les dimensions du chien assis seront de 3 m en largeur et de 1,70 m en profondeur. La baie sera composée de quatre vantaux vitrés avec ou sans volet roulant sans coffre apparent. La couverture des chiens assis sera de même matériau et teinte que le reste de la toiture, joues pleines. Pour permettre un plus grand confort, il pourra être autorisé une surélévation modérée de la noue entre les deux chiens assis.

Les châssis de toit sont interdits sur les toitures des constructions annexes. Les châssis de toit sont autorisés uniquement sur les constructions principales et leur extension accolée en pignon et disposant d'une toiture à 2 pans asymétriques. Pour les constructions principales, les châssis de toit sont limités en nombre à 2 par pan de toiture et placés au plus près de la panne faîtière. Pour les extensions, un seul châssis de toit de 1 m² de superficie maximale sera admis sur le pan de toit le plus long. La superficie du châssis de toit ne pourra excéder 1,00 m². Sur un pan de toiture comportant un chien assis, l'installation d'un châssis de toit est interdite.

Dans la Presqu'île Le Pré aux Saules :

Une lucarne type « double toiture » pourra être autorisée par unité d'habitation.

Dans le cas d'une toiture sans lucarne, il sera admis un maximum de 2 châssis de toit par pan de toiture, placés dans la continuité des baies de façade, dans la limite de 1,00 m² de superficie par châssis.

Dans le cas d'une toiture disposant d'une lucarne, seul un châssis de toit pourra être autorisé par pan de toiture, dans la limite de 1 m² de superficie.

Pour les toitures des garages, il sera admis un châssis de toit par pan de toiture, placé dans l'axe de la baie du garage. Les surélévations des toitures des garages sont interdites.

UR.II.3.c. Aspect des façades

Toute intervention sur le bâti existant devra reproduire les mêmes caractéristiques que sur le bâti d'origine (respect de la granulométrie et teintes de l'enduit). Les bandeaux en béton brut ne pourront être peints ; ceux qui l'ont été devront retrouver leur aspect brut lors du prochain ravalement de façade.

L'isolation par l'extérieur du bâtiment est autorisée dans la limite d'une épaisseur maximale de 20 cm. La mise en œuvre de celle-ci devra reprendre les caractéristiques des façades d'origine (granulométrie, teinte blanche ou blanc cassé) et le soulignement du bandeau béton devra être retrouvé par du béton ou un matériau similaire d'aspect.

Les boiseries des constructions ou des clôtures seront traitées avec des lasures foncées, de teinte palissandre, noyer, chêne foncé, chêne rustique.

Percements

Les obturations, totales ou partielles de baies, sont interdites, sauf si elles permettent de restituer aux baies les dimensions d'origine.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la presqu'île Le Pré aux Saules :

En pignon :

De nouveaux percements pourront être autorisés au rez-de-chaussée, sur les constructions disposant de pignons et sur ces façades uniquement. Ceux-ci auront pour dimensions :

- 1,40 m de hauteur x 1,70 m de largeur, à trois vantaux vitrés ;
- 2,10 m x 0,90 m de largeur maxi, à un vantail ;
- 2,10 m x 1,70 m de largeur, à trois vantaux vitrés.

A l'étage, de nouveaux percements pourront être autorisés, de dimensions 0,40 m de hauteur par 1,00 m de largeur.

Ces baies pourront être équipées d'un système d'occultation uniquement en bois, double lambris, de teinte brun foncé, dito existant.

Côté rue :

- au rez-de-chaussée, la modification des percements ne pourra être autorisée que pour permettre la création d'une véranda ou l'ajout d'un volume pour la création d'une cuisine ;
- à l'étage, la possibilité de créer un balcon ne donnera pas lieu à la modification des dimensions des percements existants.

Côté canal :

- au rez-de-chaussée, l'agrandissement des percements est autorisé.
- à l'étage, la modification des percements n'est pas autorisée, sauf dans le cas d'une création de balcon.

Dans la presqu'île Le Pré aux Saules :

Sur les pignons des constructions existantes :

- en rez-de-chaussée, des percements en façade pourront être créés. Ces nouveaux percements auront les mêmes dimensions que les percements situés en façade côté rue, soit 0,80 m en largeur x 0,90 m en hauteur ou 0,90 m en largeur x 2,10 m.
- à l'étage, les nouveaux percements seront autorisés s'ils reprennent les dimensions d'une baie déjà existante à l'étage du bâtiment.

Côté lac ou côté canal, au rez-de-chaussée ou à l'étage, aucun nouveau percement ne sera autorisé en façade.

Balcons, loggias, auvents

Le remplacement ou l'installation de nouveaux garde-corps devra se faire selon le modèle d'origine dans le respect des formes, dimensions et teintes d'origine. La structure du garde-corps sera en acier peint en brun foncé et les lisses en bois ou matériau similaire de teinte brun foncé.

Les auvents sont interdits à l'étage et en pignon pour toutes les constructions.

Les auvents recevront une couverture identique à celle de la toiture de l'habitation ou seront entièrement vitrés. Ils seront limités à la dimension de la baie au-dessus de laquelle ils sont positionnés. Les auvents placés au-dessus d'une baie du rez-de-chaussée ne pourront être positionnés au-dessus de la dalle située entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

VERANDA

Pour l'habitat individuel, la fermeture des balcons situés en étage est interdite.

- Façade côté rue :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la Presqu'île Le Pré aux Saules et des immeubles collectifs :

Une véranda d'une profondeur de 1,25 m ou de 2,50 m pourra être autorisée. Une véranda de 2,50 m de profondeur ne pourra être autorisée que dans le cas où X% de l'espace côté rue (entre la limite de la voie et le nu du mur de la façade d'origine située côté rue) restent non construits. La véranda sera équipée :

- soit d'une baie à 4 vantaux vitrés, sur toute la largeur de la façade ;
- soit de deux parties maçonneries, aux extrémités, d'une largeur comprise entre 0,90 m et 0,95 m et d'une baie toute hauteur, à 3 vantaux.

Le cadre des menuiseries sera le plus fin possible et de teinte marron foncé.

La couverture de la véranda sera constituée :

- soit par l'existence ou la création d'un balcon, d'une profondeur de 1,25 m ou de 2,50 m, qui en assurera l'étanchéité ;
- soit par une toiture à un pan qui ne pourra s'élever plus haut que la dalle du premier étage, avec une couverture entièrement vitrée, opaque de préférence, qui reprendra le découpage des baies en façade (3 ou 4 parties) ou entièrement revêtue du même matériaux et teinte que le toit de l'habitation.

A la place d'une véranda, il sera possible de créer un volume avec ou sans création de balcon à l'étage, d'une profondeur maximale de 1,25 m, avec une baie sur tout le linéaire de façade, à quatre vantaux et allège. Cette extension ne pourra en aucun cas se retourner en pignon. Sans balcon existant ni création d'un balcon, la toiture de cette extension sera entièrement vitrée et reprendra le découpage à 4 vantaux de la baie en façade.

Dans la Presqu'île Le Pré aux Saules :

- dans la zone A reportée au sein de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère, il est interdit de fermer l'espace sous encorbellement ou de créer une véranda en façade.
- dans la zone B, reportée au sein de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère, il est admis la création d'une véranda en fermeture de la terrasse couverte existante. La fermeture sera constituée d'une baie à 4 ou 5 vantaux entièrement vitrés en fonction du linéaire de façade. Aucun débord ou prolongement de toiture ne sera autorisé.

Le cadre des menuiseries sera le plus fin possible et de teinte blanc ou brun foncé.

Pour les immeubles collectifs :

Les excroissances (balcons, auvents, stores...) sont interdites aux étages. Côté rue, seul un auvent, limité à la largeur de la baie d'entrée d'immeuble pourra être autorisé. Celui sera entièrement vitré et de préférence opaque.

- Façade côté canal :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la Presqu'île Le Pré aux Saules et des immeubles collectifs :

Une véranda d'une profondeur maximale de 2,50 m pourra être autorisée. Elle sera équipée d'une baie à 4 vantaux vitrés. Le cadre des menuiseries sera le plus fin possible et de teinte marron foncé. Une porte latérale, entièrement vitrée, pourra être autorisée. S'il existe un balcon double (d'une profondeur de 2,50 m), la véranda sera positionnée sous celui-ci, sa superficie correspondant à la projection verticale du balcon existant. S'il existe un balcon simple (d'une profondeur de 1,25 m), la couverture de la véranda sera constituée :

- Soit par le doublement en profondeur du balcon (2,50 m) qui en assurera l'étanchéité ;
- Soit par une toiture à un pan qui ne pourra s'élever plus haut que la dalle du balcon.

Cette toiture sera entièrement vitrée en 4 panneaux qui reprendront le rythme des vantaux de la véranda.

Dans la Presqu'île Le Pré aux Saules :

- en zone A, reportée au sein de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère, disposant à l'origine d'une terrasse couverte, côté « canal », il sera admis la création d'une véranda en fermeture de la terrasse couverte existante. La fermeture sera constituée d'une baie à 4 ou 5 vantaux entièrement vitrés en fonction du linéaire de façade. Aucun débord ou prolongement de toiture ne sera autorisé ;
- en zone B, il sera interdit de créer des constructions en extension de l'habitation (véranda ou autre).

Pour les immeubles collectifs :

La fermeture des espaces couverts sera admise. Celle-ci s'effectuera par une paroi coulissante composée de quatre vantaux entièrement vitrés, au profil le plus fin possible, de teinte brun foncé. Au dernier niveau, la toiture de la véranda sera entièrement vitrée et composée de 4 parties ou s'effectuera par le prolongement de la toiture existante (bardeaux ou polytuiles de teinte brun foncé). Les garde-corps existants seront maintenus.

EXTENSIONS DE CONSTRUCTIONS

Pour les constructions disposant d'une façade en pignon, il sera possible d'accoler une construction sur une longueur de 5,50 m et d'une profondeur de 2,50 m ou de 3,60 m en fonction du terrain disponible en limite de lot. La construction sera recouverte d'une toiture à deux pans asymétriques, avec une pente de 20° et une hauteur maximum de 4,00 m au faîtage.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les types de constructions annexes font référence au cahier de prescriptions.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la presqu'île Le Pré aux Saules

Pour les immeubles collectifs, seuls pourront être autorisés les appentis de rangement de type 2 ou 3 en pignon d'immeuble.

Pour l'habitat individuel, les annexes sont limitées en nombre à :

- 1 local de rangement indépendant de l'habitation de type 1 (1 & 1bis) ;
- 1 local placé en pignon ;
- 1 annexe pour le stationnement des véhicules.

Pour l'habitat individuel, les constructions annexes pour le stationnement des véhicules seront implantées en limite de voirie. Elles seront indépendantes de l'habitation principale hormis le cas des maisons individuelles isolées et des maisons disposant d'une façade pignon entière où ces abris pourront être accolés en pignon au bâtiment principal selon les modèles. Des adaptations mineures pourront être admises selon la configuration des lots de copropriété (implantation de l'annexe non perpendiculaire à la voirie, préservation des arbres...). Une seule construction sera autorisée par unité d'habitation choisie parmi les trois modèles définis au cahier de prescription en annexe du présent règlement.

Les constructions de type 1 destinées au **stationnement** seront constituées de bois de charpente et pourront être couvertes par une couverture en cuivre ou par des panneaux photovoltaïques de couleur sombre posés à l'horizontal ou par de la végétalisation, dont l'épaisseur ne dépassera pas l'épaisseur de la panne de bois horizontale. Les dimensions maximales de ces constructions seront de 3,60 mètres en largeur et de 5,00 mètres en longueur avec une hauteur limitée à 2,30 mètres. La construction pourra être partiellement fermée sur deux côtés au maximum par des jalousies ajourées en bois de teinte brun foncé.

Les constructions de type 2, destinées au **stationnement** comprendront ou non une construction de type 1 destinée au rangement. Elles seront constituées de parties maçonnées enduites et de parties verticales recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Les toitures respecteront une pente de 20° et seront recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Les dimensions maximales de ces constructions seront de 3,60 m en largeur, 6,00 m en longueur, local de rangement inclus, avec une hauteur maximale de 2,30 m à l'égout du toit.

Les constructions de type 1 destinées au **rangement** seront recouvertes d'une toiture à 1 pan avec une pente de 20° et couvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture.

Elles seront constituées de parties maçonnées ou à ossature bois et enduites. Ces constructions seront implantées, côté rue, séparément de l'unité d'habitation et parallèlement à l'une des façades de celle-ci ou incluses à une annexe de type 2 destinée au stationnement. Lorsque le local de rangement est incorporé à l'abri voiture (type 2), il ne sera pas admis de local de rangement de type 1 supplémentaire. Les dimensions maximales de ces constructions seront de 3,20 mètres en longueur et de :

- Soit 1,00 m en largeur, avec une hauteur maximale à l'égout de toit à 1,80 m, 2,35 m au faîtage et une pente de toit de 20° ;
- Soit 1,50 m en largeur, avec une hauteur maximale à l'égout du toit à 1,90 m ou 2,65 m au faîtage et une pente de toit de 20°. Pour permettre le stockage de bois, ce modèle pourra recevoir un seul débord de toiture, côté rue, d'une profondeur de 0,50 m.

Les constructions de type 2 destinées au **rangement** seront constituées de parties maçonnées ou à ossature bois enduites et de parties verticales recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Les toitures auront des pans de toiture symétriques qui respecteront une pente de 20° et seront recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Ces constructions seront implantées accolées au pignon. Les dimensions maximales de ces annexes seront de 1,80 m en largeur et 5,50 m en longueur avec une hauteur maximale de 2,40 m à l'égout du toit.

Les constructions de type 3 destinées au **rangement** seront constituées de parties maçonnées ou à ossature bois enduites dans la même finition et même teinte que les façades de l'habitation. Les toitures auront des pans asymétriques qui respecteront une pente de 20° et seront recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Ces constructions seront implantées accolées au pignon. Les dimensions maximales de ces annexes seront de 1,80 m en largeur et 5,50 m en longueur avec une hauteur maximale de 2,40 m à l'égout du toit.

Dans la Presqu'île Le Pré aux Saules

Côté « accès » :

- **En zone A**, reportée au sein de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère, toute construction implantée devant les constructions principales est interdite.

Une seule **annexe de rangement** de type 2 ou 3 pourra être accolée en pignon de la construction principale et sera implantée en retrait d'un mètre minimum du plan de façade de la construction principale (pignons indiqués en annexes du règlement).

- **En zone B**, reportée au sein de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère, pour le stationnement des véhicules, seule l'annexe de type 1 sera autorisée. Ses dimensions s'adapteront à la configuration de chaque lot sans toutefois dépasser les dimensions maximales autorisées dans le reste de Port Ripaille.

- Pour les habitations ne disposant pas de pignon, seule l'annexe de rangement de type 1 sera autorisée et une seule annexe de rangement par habitation sera autorisée.

Les constructions annexes de rangement auront les mêmes caractéristiques que pour les maisons situées dans le reste de Port Ripaille.

Côté « canal », en zones A et B, reportées au sein de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère, aucune construction annexe ne sera autorisée, sauf pour les constructions disposant de pignon.

MATERIAUX

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés, ossature bois etc.) est interdit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis pour que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les antennes, les boîtes aux lettres et les ouvrages techniques (caissons de climatisation, caissons de volets roulants, coffrets, câbles, etc.) devront être intégrés au mieux.

MENUISERIES, OCCULTATIONS, STORES

Constructions existantes

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la Presqu'île Le Pré aux Saules

Les nouvelles menuiseries seront de préférence en bois ou en métal peint (ou matériau similaire d'aspect) et seront de teinte brun-foncé (couleur palissandre, noyer, chêne foncé, chêne rustique).

Le découpage des ouvrants, selon le type de baie, respectera la proportion, les moulures et les profils correspondant aux menuiseries d'origine.

Le remplacement des occultations s'effectuera suivant le modèle existant, de préférence par des volets battants, à double lambris sur écharpe en Z, lasurés dans une teinte brun foncé, ou par des volets roulants en aluminium de teinte brun foncé incorporés à l'intérieur du percement de la baie. Les stores extérieurs, à lamelles horizontales, de teinte brun-foncé sont admis.

La pose du coffret d'enroulement de volet roulant s'effectuera à l'intérieur de la construction.

La pose de coffret d'enroulement en placage sur le nu de façade est interdite.

La fermeture des baies par l'utilisation d'un rideau métallique à maille ajourée (type commerces) est interdite.

Les stores toilés pour les constructions individuelles seront situés au niveau des baies du rez-de-chaussée et de celles situées à l'étage donnant accès au balcon. Ils ne devront pas dépasser la largeur de la baie au-dessus de laquelle ils sont fixés ou devront rester situés à l'intérieur d'une travée ou, selon le cas, sous le balcon. Un modèle unique de store sera autorisé par unité de construction.

Pour les immeubles collectifs, il sera autorisé l'installation d'un store toilé au-dessus des baies du rez-de-chaussée. Les stores toilés seront situés uniquement sur les façades composées de balcons. Les stores toilés faisant partie d'une même travée devront être identiques dans le modèle et la teinte et devront former, avec les stores existants sur d'autres travées d'une même façade, une composition harmonieuse.

La teinte des stores pour l'ensemble des constructions sera choisie dans les bruns, rouge, orange et devront être unis.

En cas de réhabilitation partielle d'un bâtiment, le changement de menuiseries ou de système d'occultation doit se faire dans la poursuite de ce qui s'est déjà réalisé sauf si les modifications précédentes ont été faites en contradiction avec l'aspect général et la typologie d'origine de l'immeuble.

Dans la Presqu'île Le Pré aux Saules

Les menuiseries et occultations des constructions seront de teinte blanche (fenêtres et occultations repliables en tableau) et de teinte brun foncé pour les occultations en bois et les baies des garages situées entre deux unités d'habitation. En cas de changement d'usage des garages, il ne pourra être installé qu'une baie à 4 vantaux entièrement vitrés. Dans ce cas, la porte de garage devra être maintenue ou remplacée par un système d'occultation fait de clins de bois ou de matériau similaire d'aspect, de teinte brun foncé, et posés dans le sens vertical, à intervalles réguliers et réduits.

Le remplacement des occultations repliables en tableau pourra s'effectuer par des volets roulants en aluminium de préférence, de teinte blanche, rails de guidage compris, avec coffret d'enroulement situé à l'intérieur de la construction. Les occultations des portes d'entrée, constituées d'un battant double lambris sur écharpe en Z, de teinte brun foncé seront conservées même dans le cas de l'ajout d'un volet roulant.

Constructions neuves

Pour les constructions neuves, la plus grande simplicité, pour les percements ou pour les menuiseries, est recommandée.

UR.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Les systèmes de ventilation, climatiseurs et autres chauffages réversibles sont interdits en toiture ou en applique et en saillie de la façade. Ils seront limités à 2 par unité d'habitation. Ils seront positionnés exclusivement au sol, contre la façade, dissimulés derrière un ouvrage dont les matériaux et la teinte rappelleront ceux existants en façade.

Les panneaux de captage solaire peuvent être autorisés à condition d'être placés sur une même ligne horizontale, au bas de la toiture et posés au nu de la couverture. La surface des panneaux sera limitée à 5 m² par maison.

Les descentes d'eaux pluviales seront en cuivre ou acier galvanisé peint de teinte brun foncé, ou matériau similaire d'aspect.

Les conduits de gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment. Dans les constructions neuves, ils seront regroupés dans des souches en maçonnerie. Pour les travaux sur les constructions existantes, les sorties pourront être admises à proximité du faîtage. L'arrivée du gaz se fera en logette dans l'épaisseur du mur de la façade.

Les antennes et paraboles seront placées à l'intérieur des bâtiments. En cas d'impossibilité technique à démontrer, elles seront placées et traitées de sorte à réduire leur impact visuel, en toiture uniquement (peinte de la teinte de la couverture, petit gabarit...).

Les postes de distribution électrique, de gaz et de télécommunications, doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions avoisinantes.

Pour les constructions neuves, les installations techniques (VMC, sortie d'ascenseur, climatisation etc...) seront incorporées dans le volume de la toiture. Les souches et conduits de cheminées seront situés dans la partie haute du toit afin de limiter leur hauteur.

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

On se reportera également à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

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

Le projet devra 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.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction.

Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

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

UR.II.4.a. Coefficient d'espaces perméables

Non concernée.

UR.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

Les espaces libres n'incluent pas les surfaces occupées par des constructions, les aires de stockage ou de collecte des déchets, les aires de stationnement et les voiries internes, ni les parties de terrain surplombées par une construction, ni les parties de terrain comportant des constructions en sous-sol qui ne seraient pas recouvertes par une épaisseur de sol d'au moins cinquante centimètres, zone de drainage comprise.

Les espaces libres seront traités en espaces verts, à l'exception de la surface de dallage perméable nécessaire au stationnement d'un véhicule par unité d'habitation.

Côté canal, les terrasses seront constituées de matériaux perméables. Les enrobés et le béton sont interdits.

Les limites séparatives de lots seront marquées côté rue par des haies dont la hauteur sera comprise entre 1,20 m et 1,80 m, à l'exception des habitations situées en zone A du Pré aux Saules reportée au sein de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère, où la fermeture en limite séparative est interdite. La largeur de haie sera comprise entre 1,00 m et 1,50 mètre.

Dans la zone A du Pré aux Saules, reportée au sein de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère, les espaces libres seront maintenus en espaces verts ouverts, paysagés, avec peu de délimitation au droit des parties privatives. Aucune terrasse ne pourra être édifiée au droit des habitations, à l'exception des deux unités d'habitations situées en bout de cordon qui disposent d'une emprise privative. Seuls, un emmarchement ou une rampe nécessaire à l'accès à l'habitation pourront être construits ainsi que l'aménagement d'une plateforme d'accès au droit des garages existants, composée de dispositif alvéolaire de dalles gazon.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un nouvel arbre, d'une hauteur minimale de trois mètres, planté sur le lot de l'arbre abattu.

Dans les espaces boisés classés, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces classés dans la sous-trame littorale, les constructions y sont interdites.

Il est interdit de défricher ou de livrer les terrains à une exploitation forestière ; seules les essences locales seront utilisées pour les plantations nouvelles ; les coupes rases seront limitées et les façons culturales privilégieront l'évolution naturelle de la végétation.

L'altitude du terrain naturel sera conservée.

Côté canal, les murets délimitant les terrasses seront constitués d'empilements de pierres sèches, de plots ou de béton coulé. Ils seront habillés de bois et recouverts de végétation, ceux en béton coulé seront recouverts de végétation. La hauteur maximale des murets est limitée à 1 m.

UR.II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures devront concilier pérennité et discrétion tout en s'adaptant à la destination des lieux. Les dispositifs type panneaux occultants, claustra, brise-vue, mur, murets sont interdits.

En limite du canal, les clôtures devront être constituées d'un grillage souple doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1,00 m, y compris pour le portillon.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la Presqu'île Le Pré aux Saules :

Côté rue ou en limite séparative :

Les clôtures érigées seront uniquement constituées d'un grillage souple torsadé de couleur verte ou grise, auront une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m et seront doublées d'une haie. En limite séparative, côté canal, sur une distance de 2 m à compter de la façade, les clôtures et les haies pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m.

Les dispositifs type claustra, brise-vue, mur, murets sont interdits. Les haies ou les écrans végétaux constitués de plantations en bac sont interdits, seules les plantations en pleine terre sont autorisées.

Les portails coulissants pour véhicules sont interdits, à l'exception des lots de maisons individuelles. Pour ces maisons individuelles, côté rue, un seul portillon piéton et un portail à deux vantaux pourront être admis, à condition qu'ils soient réalisés en palines verticales en bois ou matériau similaire d'aspect, de teinte brun foncé, et d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m.

Les maisons en bande et les immeubles ne pourront recevoir qu'un portillon piéton fait de lattes bois vertical, de barreaudage de section carrée ou de fer plat, de teinte verte, brune ou grise.

Dans la Presqu'île Le Pré aux Saules :

Les clôtures et portillons seront constituées de palines verticales, arrondies en partie supérieure, d'une hauteur maximale de 1,60 m, en bois ou matériaux similaire d'aspect et de teinte brun foncé.

Dans **la zone A** reportée au sein de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère, **côté « accès »**, la perception d'un espace naturel, ouvert, devra être maintenue. Il ne pourra être créé d'espaces entièrement clos, constitués par l'installation d'une clôture ou par la plantation de haie ou de végétaux (hormis les deux lots situés en bout de cordon faisant partie de la zone B, disposant d'une emprise privée).

Dans **la zone B**, reportée au sein de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère **côté « accès »**, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 m et seront constituées de palines verticales, arrondies en partie supérieure, fixées sur deux traverses horizontales, en bois peint dans une teinte brun foncé.

Les portillons ou portails reprendront la même hauteur, le même matériau et la même teinte que ceux de la clôture à laquelle ils appartiennent.

UR.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

UR.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.

UR.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).

Les aires de stationnement à l'air libre devront observer un recul minimal de 0,75 m par rapport aux limites séparatives de lot pour permettre la plantation d'une haie de 1,50 m de profondeur.

Les surfaces de circulation en zone A au Pré aux Saules reportée au sein de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère, et les surfaces destinées au stationnement, individuel ou collectif, qu'elles soient couvertes par un abri ou non, devront être perméables (pavés ou dalles posées sur sable, dispositif alvéolaire de dalles gazon). Les surfaces en enrobé, en béton ou tout autre matériau ne permettant pas la perméabilité des sols sont interdites.

Un seul emplacement de stationnement, couvert, sera autorisé par lot, sauf au Pré aux Saules, zone A, reportée au sein de l'OAP thématique Qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations de l'une des manières suivantes :

- En justifiant de l'obtention d'une concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m ;
- En justifiant de la promesse d'acquisition ou de concession pour une durée d'au moins quinze ans, sous réserve d'obtention de l'autorisation de construire, du nombre de places manquantes dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m.

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

On se référera à l'OAP Mobilités pour plus de précisions.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UR.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

UR.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.

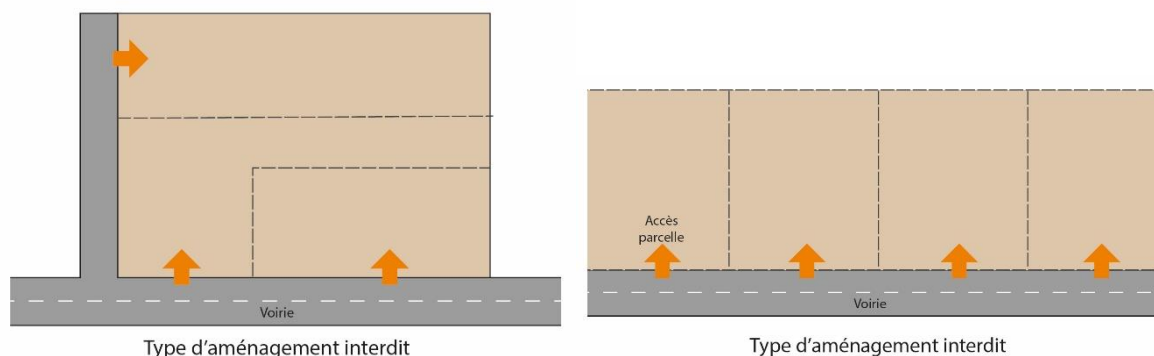


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

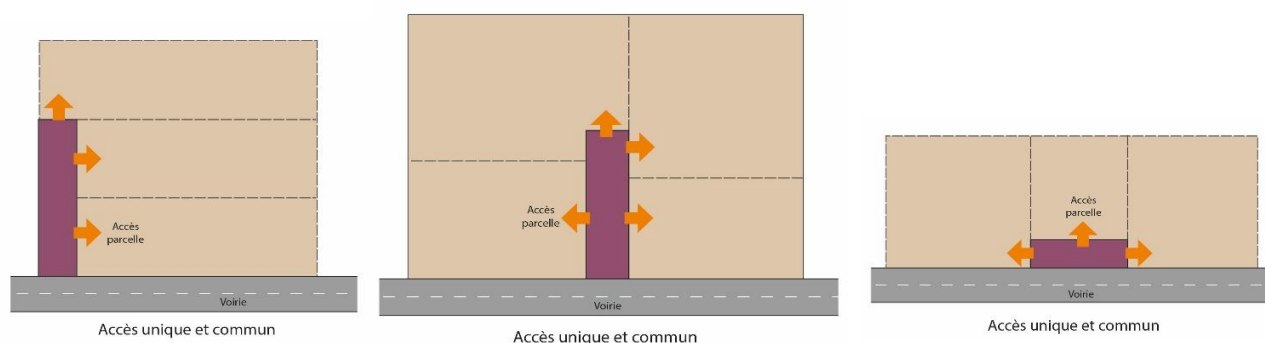


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

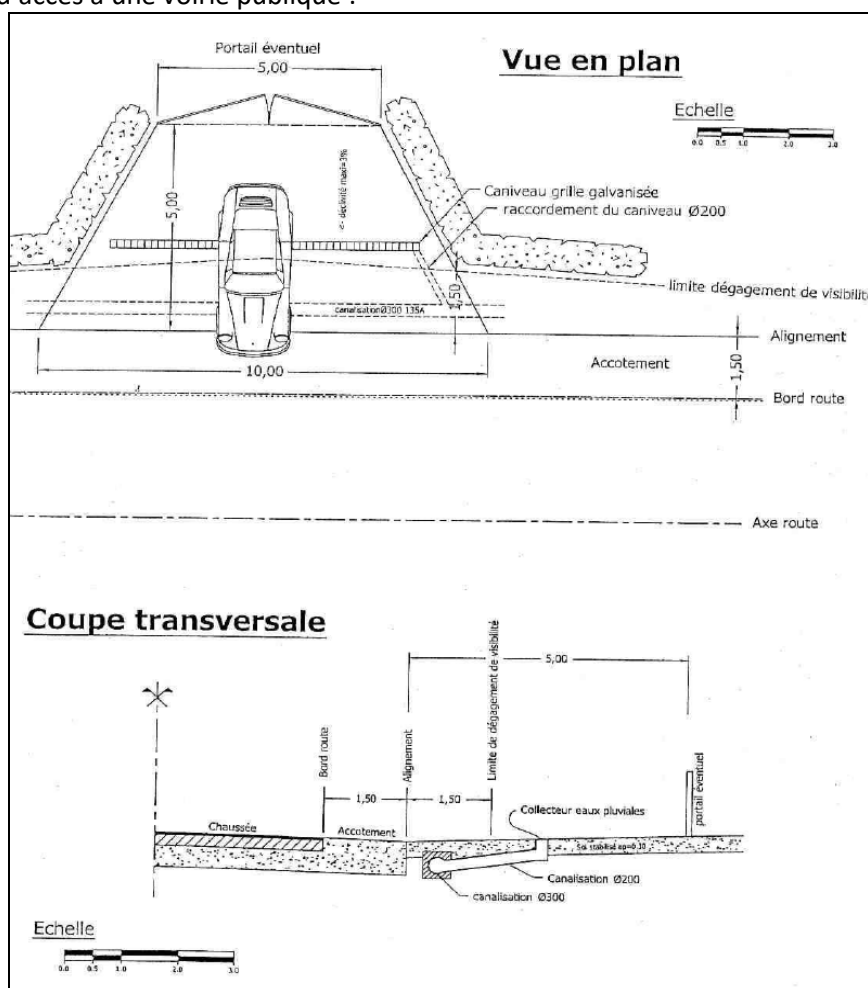
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

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 :



UR.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 caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

UR.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

UR.III.2. Réseaux

UR.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

UR.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 dans le règlement et en application des annexes sanitaires jointes au PLUi-HM.

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

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.

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

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

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

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

UR.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.

UR.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 13 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE Usr

La zone Usr est une zone urbaine sans règlement.

Elle est encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

TITRE 14 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UT

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

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

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

Destination	Sous destination	UT
Habitation	Logement	? Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m² de surface de plancher à condition qu'il soit incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée.
	Hébergement	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	? Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 500m² de surface de vente. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher. Les surfaces commerciales et artisanales sont autorisées à condition d'être en lien avec une activité hôtelière, touristique, et de loisirs.
	Restauration	✓
	Commerce de gros	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	? Elles sont autorisées à condition d'être en lien avec une activité hôtelière, touristique, et de loisirs.
	Hôtel	✓
	Autres hébergements touristiques	✓
	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.

Destination	Sous destination	UT
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✗
	Autres équipements recevant du public	✓
		<i>Sauf les aires d'accueil des gens du voyage (cf zones dédiées).</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	?
		Elles sont autorisées à condition d'être en lien avec une activité hôtelière, touristique, et de loisirs.
	Bureau	?
		Elles sont autorisées à condition d'être en lien avec une activité hôtelière, touristique, et de loisirs et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
	Salle de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

UT.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-HM, les annexes limitées à 40 m², sur la durée de vie du PLUi-HM,

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

En outre, pour les habitations préexistantes, seuls sont autorisées :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation.

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

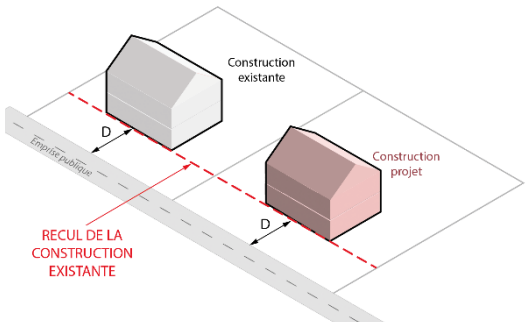
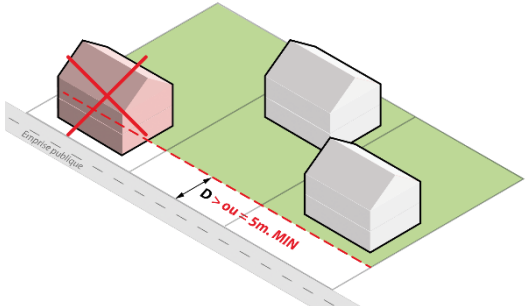
Occupations et usages du sol	UT
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	✗
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	✗
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	✗
Les terrains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

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UT.II.1. Implantation des constructions

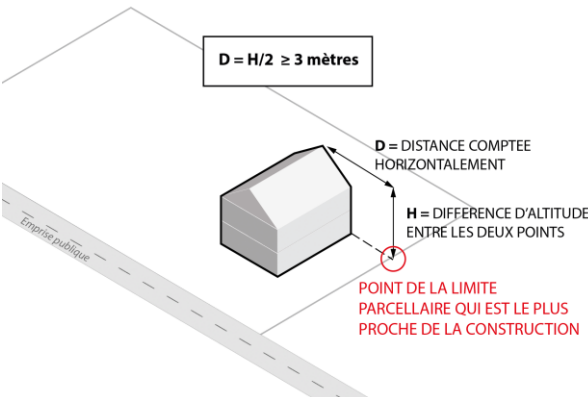
UT.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

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.

UTa	UTb
Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à créer, renforcer ou maintenir le caractère de front bâti continu dès lors qu'il existe.	Soit le même recul que construction similaire sur tènement limitrophe 
	Soit dans un recul minimum de 5 mètres 

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

UT.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

UTa	UTb
Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à créer, renforcer ou maintenir le caractère de rue bordée de constructions jointives si elles existent. En cas d'impossibilité technique à démontrer, les bâtiments pourront être implantés avec un recul qui ne dépassera pas 3 m. Dans les autres cas : les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative. Toutefois, dans une bande de 3 m à compter de la limite séparative, des constructions sont admises si leur hauteur est limitée à 4 m.	En retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres  $D = H/2 \geq 3 \text{ mètres}$ D = DISTANCE COMPTEE HORIZONTALEMENT H = DIFFERENCE D'ALTITUDE ENTRE LES DEUX POINTS POINT DE LA LIMITE PARCELLAIRE QUI EST LE PLUS PROCHE DE LA CONSTRUCTION

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

Non concernée.

UT.II.2.Volumétrie**UT.II.2.a. Hauteur**

En UTa la hauteur maximum est de 18 m, sans pouvoir dépasser de plus de 3 m la construction voisine.
En UTb la hauteur maximum est de 12 m, elle est réhaussée à 16 m pour les Hôtels.

UT.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximum est de 0,40.

UT.II.2.c. Volume

Non concernée.

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

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

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

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

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

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

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cette règle ne concerne pas les piscines qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m. Cela ne concerne pas les parkings.

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

UT.II.3.b. Aspect des toitures

Les nouvelles constructions

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

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

UT.II.3.c. Aspect des façades

Les constructions doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

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 coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

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

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

UT.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

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

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

Les cuves de récupération des eaux de pluie

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

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

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

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

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

On se référera à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction.

Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

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

UT.II.4.a. Coefficient d'espaces perméables

Le CEP minimum est de 30%.

75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

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

UT.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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.

De plus, pour les espaces de stationnement supérieurs à 30 places il est nécessaire de prévoir 20% d'espaces végétalisés.

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.

1 arbre de haute tige doit être planté pour 50m² d'espace vert.

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.

UT.II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant.

UT.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

UT.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.

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

Généralités

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

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

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

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

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

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

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Au sein des bâtiments collectifs ou intermédiaires de bureau, il convient que la totalité des places soient pré-équipées pour recevoir une borne de recharge d'une puissance allant jusqu'à 7KW.

Cette disposition s'applique également aux bâtiments faisant l'objet de rénovations.

Pour les bâtiments à destination d'Equipements d'intérêt collectif et de services publics, d'activités des secteurs primaire et secondaire, les places de stationnement disposant de bornes de recharge doivent représenter :

15% du total des places pour les parkings de 40 places ou moins (contre 10% dans la Loi LOM) ;

25% pour les parkings de plus de 40 places (contre 20% dans la Loi LOM) ;

10% pour les commerces (contre 5% dans la Loi LOM).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UT
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	1 place par unité d'hébergement
	Autres hébergements touristiques	1 place par unité d'hébergement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	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	

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

On se référera à l'OAP Mobilités pour plus de précisions.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UT.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

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

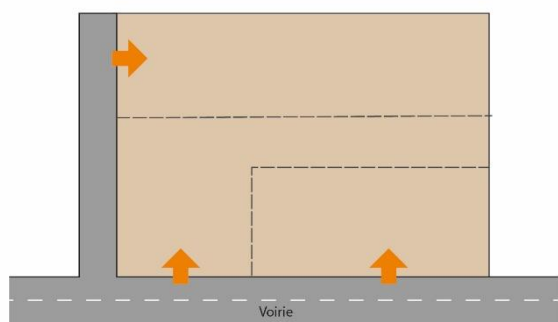
L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes 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.

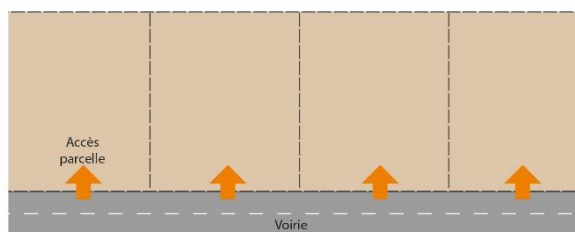
Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

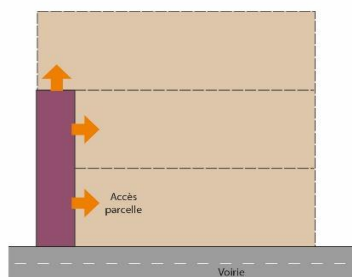


Type d'aménagement interdit

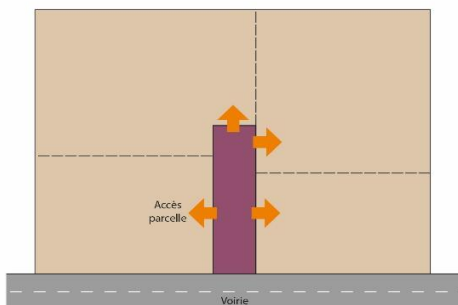


Type d'aménagement interdit

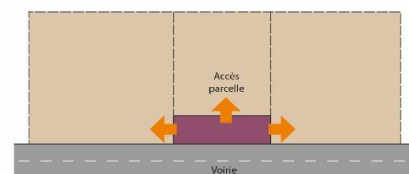
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

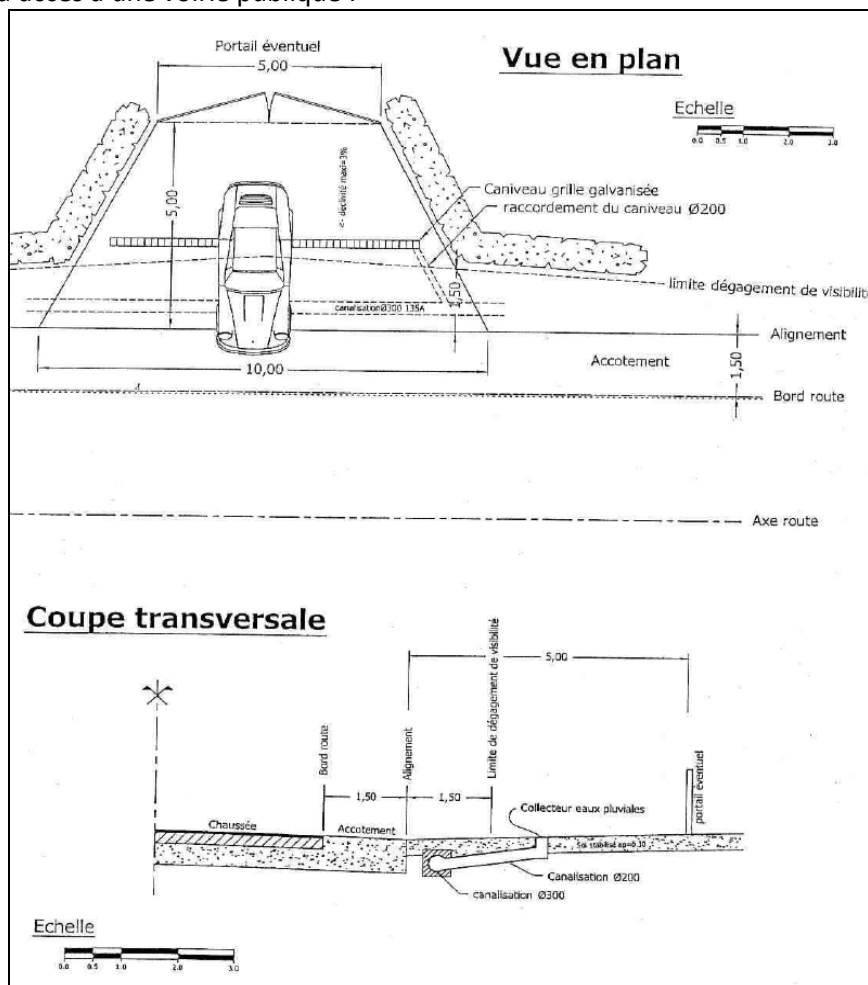
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

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

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

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

Schéma type d'accès à une voirie publique :



UT.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 caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

UT.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

UT.III.2. Réseaux

UT.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

UT.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 dans le règlement et en application des annexes sanitaires jointes au PLUi-HM.

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

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.

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

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

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

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

UT.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.

UT.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 15 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UX

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

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

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

Destination	Sous destination	UXa	UXb	UXc	UXd	UXe	UXf	UXg
Habitation	Logement	?	?	?	?	?	?	?
		Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m ² de surface de plancher à condition qu'il soit incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée.						
	Hébergement	×	×	×	×	×	×	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	?	?	?	?	?	?	?
		Les surfaces commerciales sont interdites. Les surfaces artisanales sont autorisées sans condition.						
	Restauration	×	✓	×	×	✓	✓	×
	Commerce de gros	×	×	×	×	×	✓	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×	×	×	✓	×	×	×
	Hôtel	×	×	×	✓	✓	×	×
	Autres hébergements touristiques	×	×	×	×	×	×	×
	Cinéma	×	×	×	×	×	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×	×	×	×	×	×

Destination	Sous destination	UXa	UXb	UXc	UXd	UXe	UXf	UXg
	Salles d'art et de spectacles	×	×	×	×	×	×	×
	Équipements sportifs	×	×	×	×	×	×	×
	Lieux de culte	×	×	×	×	×	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	×	×	×	×	×	×
Exploitation agricole et	Exploitation agricole	×	×	×	×	×	×	×
	Exploitation forestière	×	×	×	×	×	×	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓
	Entrepôt	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Bureau	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Salle de congrès et d'exposition	×	×	×	×	×	×	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×	×	×	×	×	×	×

UX.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-HM, les annexes limitées à 40 m², sur la durée de vie du PLUi-HM,

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.

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

Occupations et usages du sol	UX
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 soumises à autorisation	

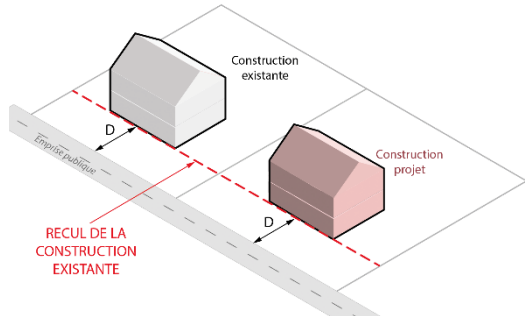
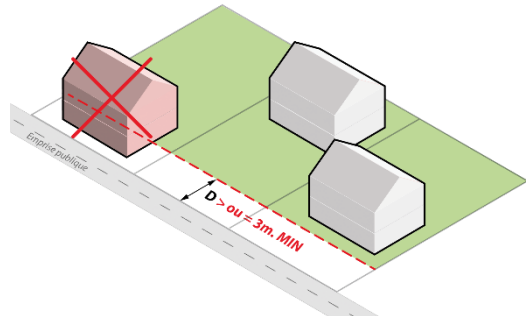
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX.II.1. Implantation des constructions

UX.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

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

Les constructions s'implantent :

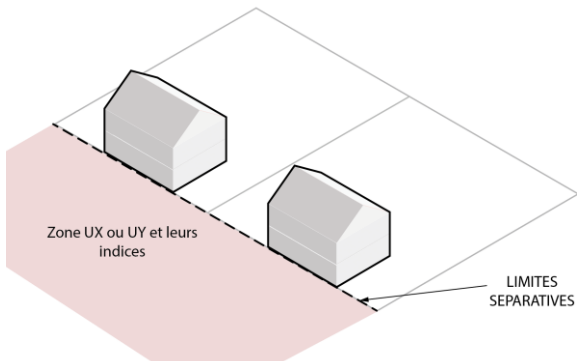
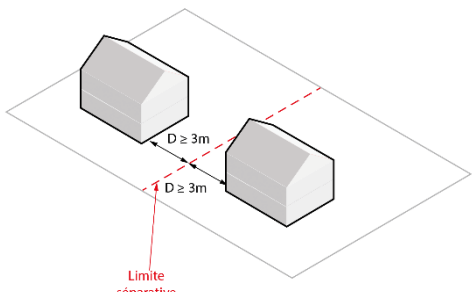
Soit dans le même recul que construction similaire sur tènement limitrophe	Soit dans un recul minimum de 3m
	

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

UX.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

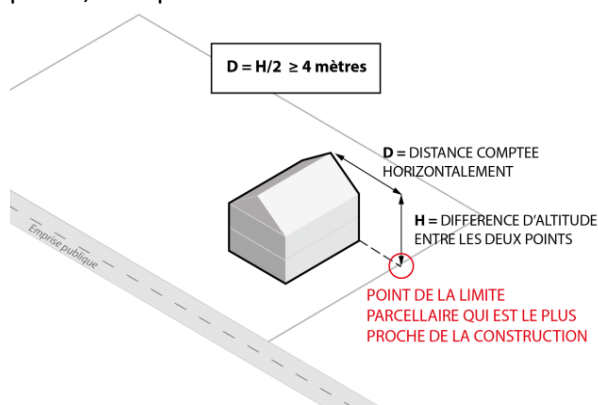
Pour les constructions principales :

Les nouvelles constructions s'implanteront :

Soit sur limite séparative à condition qu'il s'agisse d'une zone située en limite jouxtant une zone UX ou UY et leurs indices.	Soit en retrait de 3 mètres minimum
	

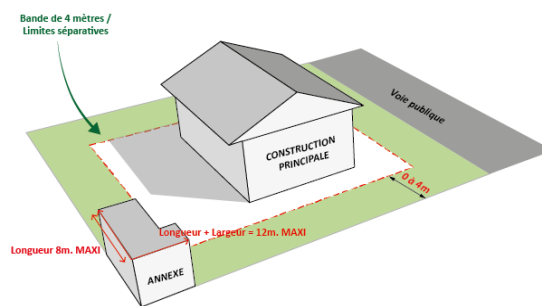
Dans le cas d'un terrain contigu à une zone à dominante résidentielle (UA UB UC UD UH et leurs indices), en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point

de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Pour les annexes :

Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.



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

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

Non concernée.

UX.II.2.Volumétrie

UX.II.2.a. Hauteur

La hauteur maximale est de 12 mètres, hormis pour les sous-destinations hôtels, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires pour lesquelles la hauteur maximale est portée à 16 mètres.

UX.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Le CES minimal est de 0,30.

Le CES maximal est de 0,50.

UX.II.2.c. Volume

Les formes de construction doivent être simples.

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

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

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

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

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

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

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

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m.

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

UX.II.3.b. Aspect des toitures

Formes et volumes

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, terrasse.

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.

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

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

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

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

Matériaux et aspect de couverture :

L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

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

UX.II.3.c. Aspect des façades

Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

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 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.

UX.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

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

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

Les cuves de récupération des eaux de pluie

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

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

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

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

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

On se référera à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction.

Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

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

UX.II.4.a. Coefficient d'espaces perméables

Le CEP minimum est de 30%.

75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

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

UX.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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.

De plus, pour les espaces de stationnement supérieurs à 30 places il est nécessaire de prévoir 20% d'espaces végétalisés.

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.

1 arbre de haute tige doit être planté pour 50m² d'espace vert.

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.

UX.II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

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

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD 26, 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.

UX.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

UX.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.

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

Généralités

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

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

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

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

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

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

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Au sein des bâtiments collectifs ou intermédiaires de bureau, il convient que la totalité des places soient pré-équipées pour recevoir une borne de recharge d'une puissance allant jusqu'à 7KW.

Cette disposition s'applique également aux bâtiments faisant l'objet de rénovations.

Pour les bâtiments à destination d'Equipements d'intérêt collectif et de services publics, d'activités des secteurs primaire et secondaire, les places de stationnement disposant de bornes de recharge doivent représenter :

15% du total des places pour les parkings de 40 places ou moins (contre 10% dans la Loi LOM) ;

25% pour les parkings de plus de 40 places (contre 20% dans la Loi LOM) ;

10% pour les commerces (contre 5% dans la Loi LOM).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UX
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	1 place par unité d'hébergement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Entrepôt	
	Bureau	

UX.II.5.b. Stationnements des deux roues**Stationnement vélo**

On se reportera également aux OAP thématiques « Mobilité » et « Climat-Energie ».

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doit(vent) être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

Stationnement deux et trois roues motorisés

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

Pour toute construction neuve à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour les deux roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UX.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

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

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

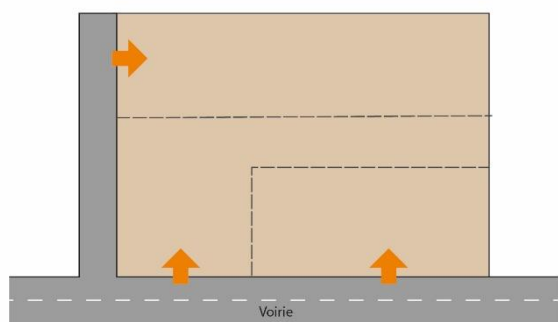
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au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

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

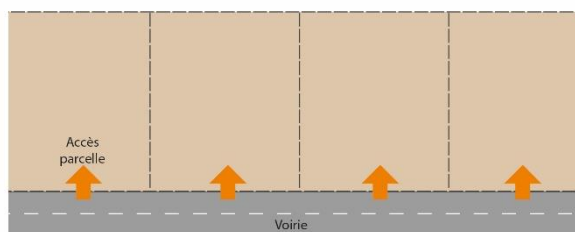
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage,...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

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

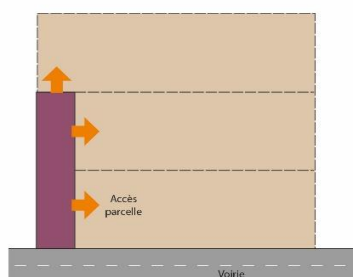


Type d'aménagement interdit

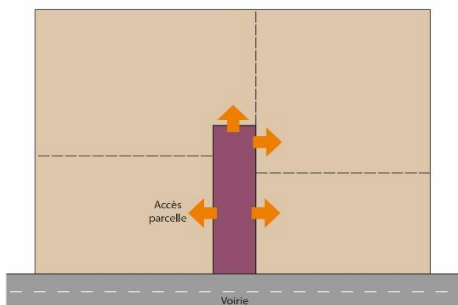


Type d'aménagement interdit

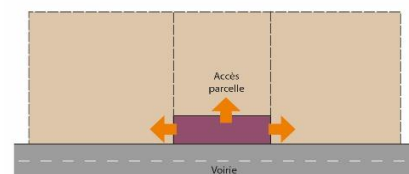
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

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

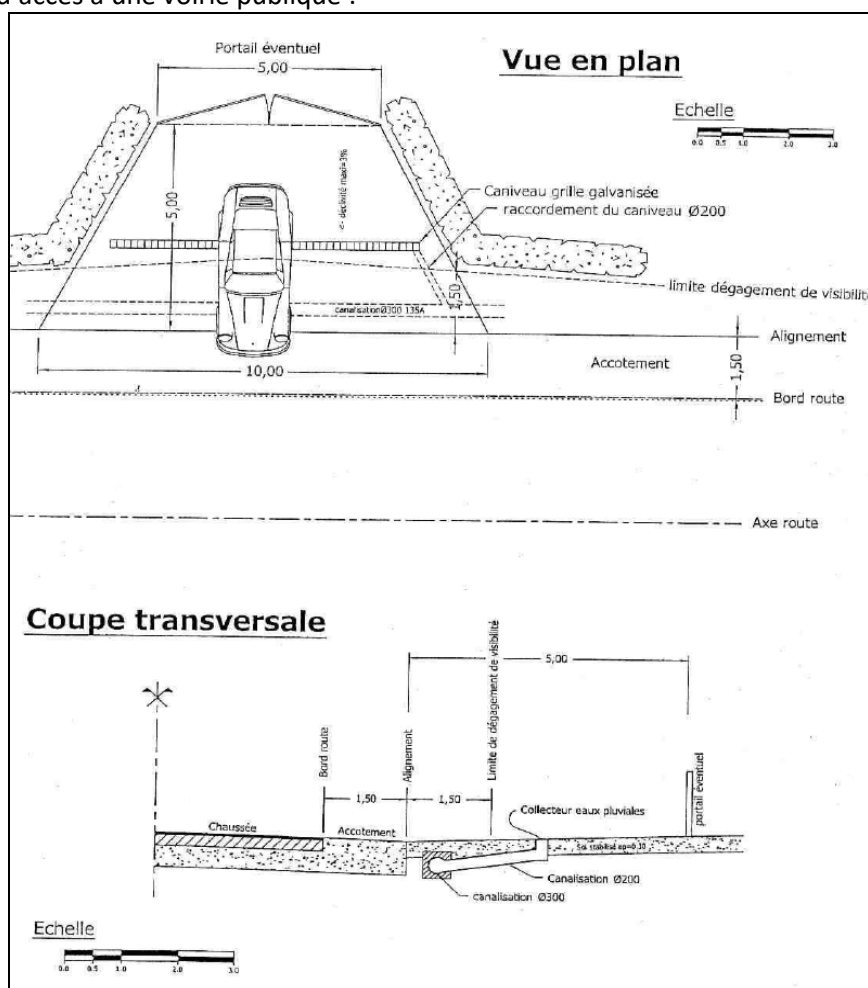
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

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

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

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

Schéma type d'accès à une voirie publique :



UX.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 caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

UX.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

UX.III.2. Réseaux

UX.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

UX.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 dans le règlement et en application des annexes sanitaires jointes au PLUi-HM.

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

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.

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

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

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

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

UX.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.

UX.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 16 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UY

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

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

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

Destination	Sous destination	UYa	UYb	UYc	UYd	UYe
Habitation	Logement	?	?	?	?	?
		Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m ² de surface de plancher à condition qu'il soit incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée.				
	Hébergement	×	×	×	×	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	?	?	?	?	?
		Les surfaces commerciales sont autorisées si elles représentent plus de 500 m ² de surface de vente au sein d'une même unité et les ensembles commerciaux de plus de 1000 m ² de surface de vente, dans une limite maximale de 3 000 m ² de surface de vente. L'artisanat est autorisé.			Les surfaces commerciales sont autorisées si elles représentent plus de 500 m ² de surface de vente au sein d'une même unité et les ensembles commerciaux de plus de 1000 m ² de surface de vente. L'artisanat est autorisé s'il est rattaché à une activité de commerce de détail.	
	Restauration	✓	✓	✓	✓	✓
	Commerce de gros	✓	✓	×	✓	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	×	✓	✓
	Hôtel	✓	×	×	×	×
	Autres hébergements touristiques	×	×	×	×	×
	Cinéma	✓	✓	✓	✓	×
Équipements d'intérêt collectif et services	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	✓	✓	✓	✓	✓

Destination	Sous destination	UYa	UYb	UYc	UYd	UYe
	publiques ou de leurs délégataires					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓	✓	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗	✗	✗	✗
	Lieux de culte	✗	✗	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗	✗	✗
Exploitation agricole et	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 et qu'ils se situent sur le même tènement que l'activité principale ou sur un tènement limitrophe.				
	Bureau	?	?	?	?	?
		Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont liés et accessoires à une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 300 m² de surface de plancher.				
	Salle de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	✗	✗

UY.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-HM, les annexes limitées à 40 m², sur la durée de vie du PLUi-HM,

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.

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

Occupations et usages du sol	UY
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 inconvénient et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumise à autorisation	×

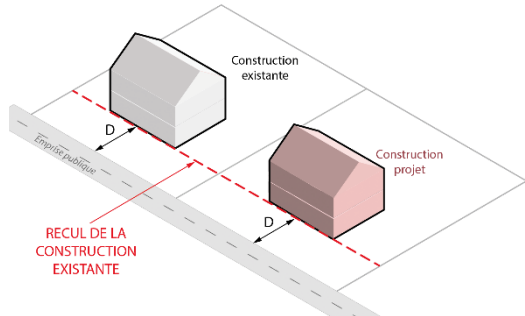
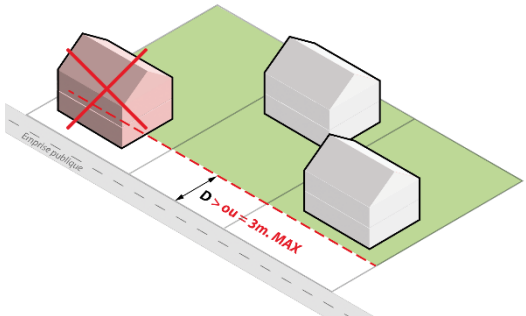
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY.II.1. Implantation des constructions

UY.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

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

Les constructions s'implantent :

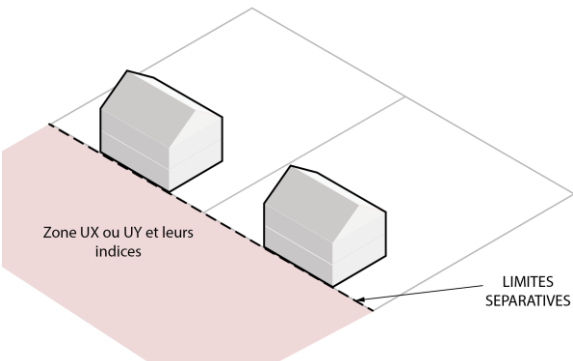
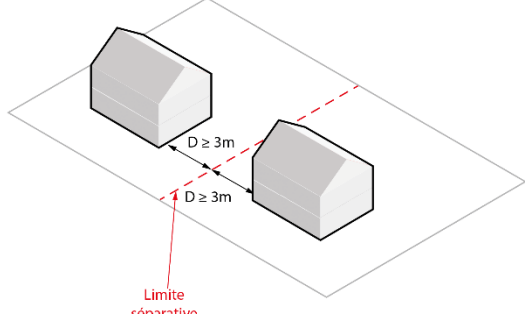
Soit dans le même recul que construction similaire sur tènement limitrophe	Soit dans un recul minimum de 3m
	

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

UY.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

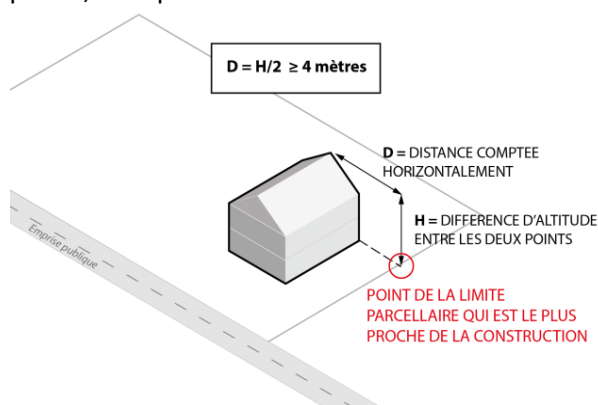
Pour les constructions principales :

Les nouvelles constructions s'implanteront :

Soit sur limite séparative à condition qu'il s'agisse d'une zone située en limite jouxtant une zone UY ou UX et leurs indices.	Soit en retrait de 3 mètres minimum
	

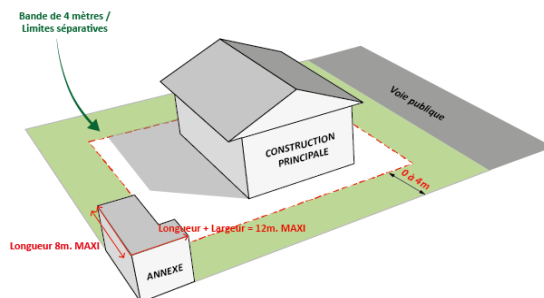
Dans le cas d'un terrain contigu à une zone à dominante résidentielle (UA UB UC UD UH et leurs indices), en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point

de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Pour les annexes :

Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.



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

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

Non concernée.

UY.II.2.Volumétrie

UY.II.2.a. Hauteur

La hauteur maximale est de 12 mètres, hormis pour les sous-destinations hôtels, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires pour lesquelles la hauteur maximale est portée à 16 mètres.

UY.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Le CES minimal est de 0,30.
Le CES maximal est de 0,50.

UY.II.2.c. Volume

Les formes de construction doivent être simples.

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

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

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

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

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

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

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

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m.

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

UY.II.3.b. Aspect des toitures

Formes et volumes

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, terrasse.

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.

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

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

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

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

Matériaux et aspect de couverture :

L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

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

UY.II.3.c. Aspect des façades

Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

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 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.

UY.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

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

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

Les cuves de récupération des eaux de pluie

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

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

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

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

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

On se référera à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction.

Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

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

UY.II.4.a. Coefficient d'espaces perméables

Le CEP minimum est de 30%.

75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

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

UY.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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.

De plus, pour les espaces de stationnement supérieurs à 30 places il est nécessaire de prévoir 20% d'espaces végétalisés.

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.

1 arbre de haute tige doit être planté pour 50m² d'espace vert.

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.

UY.II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

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

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD 26, 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.

UY.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

UY.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.

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

Généralités

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

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

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

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

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

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

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Au sein des bâtiments collectifs ou intermédiaires de bureau, il convient que la totalité des places soient pré-équipées pour recevoir une borne de recharge d'une puissance allant jusqu'à 7KW.

Cette disposition s'applique également aux bâtiments faisant l'objet de rénovations.

Pour les bâtiments à destination d'Equipements d'intérêt collectif et de services publics, d'activités des secteurs primaire et secondaire, les places de stationnement disposant de bornes de recharge doivent représenter :

15% du total des places pour les parkings de 40 places ou moins (contre 10% dans la Loi LOM) ;

25% pour les parkings de plus de 40 places (contre 20% dans la Loi LOM) ;

10% pour les commerces (contre 5% dans la Loi LOM).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UY
Habit ation	Logement	1 place par local de surveillance
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Hôtel	
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
Autres 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	

UY.II.5.b. Stationnements des deux roues**Stationnement vélo**

On se reportera également aux OAP thématiques « Mobilité » et « Climat-Energie ».

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doit(vent) être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

Stationnement deux et trois roues motorisés

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

Pour toute construction neuve à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour les deux roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UY.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

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

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

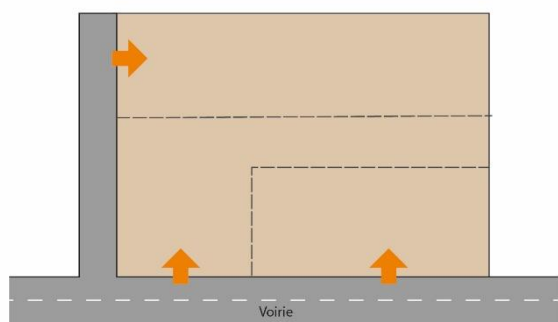
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au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

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

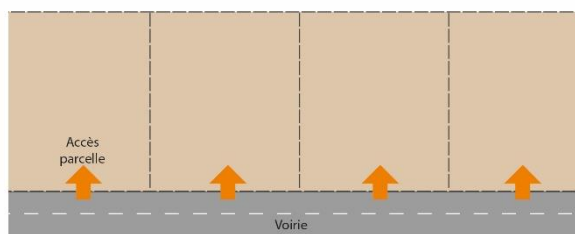
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage,...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

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

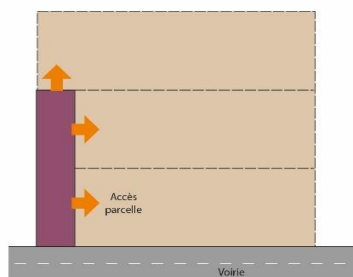


Type d'aménagement interdit

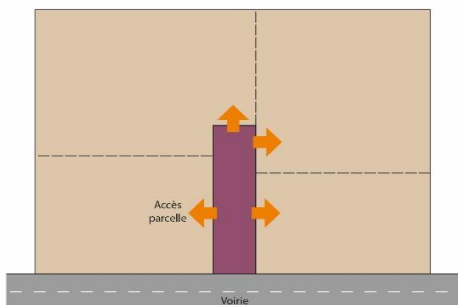


Type d'aménagement interdit

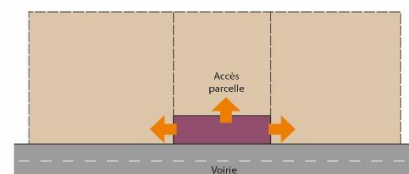
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

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

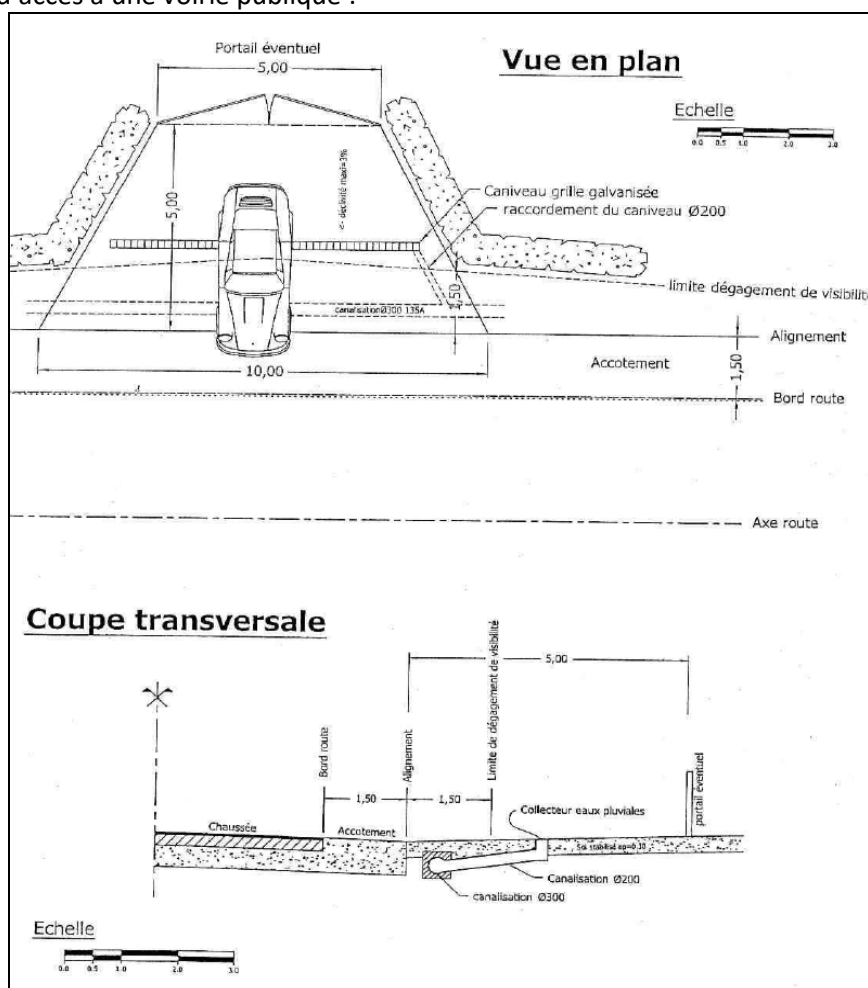
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

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

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

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

Schéma type d'accès à une voirie publique :



UY.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 caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

UY.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

UY.III.2. Réseaux

UY.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

UY.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 dans le règlement et en application des annexes sanitaires jointes au PLUi-HM.

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

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.

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

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

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

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

UY.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.

UY.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

LES ZONES A URBANISER

TITRE 17 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUb

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

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

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

Destination	Sous destination	1AUb
Habitation		?
	Logement	Tout projet de construction comprenant, en un seul bâtiment, quatre logements ou plus doit prévoir au moins une cave ou un cellier par logement, d'une surface minimale de 5 m ² . Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service		?
	Artisanat et commerce de détail	Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 500m ² de surface de vente par unité commerciale. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher. Les constructions 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	✓
	Hôtel	✓
	Autres hébergements touristiques	✓
	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

Destination	Sous destination	1Aub
		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	✓
	Lieux de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
		<i>Sauf les aires d'accueil des gens du voyage (cf zones dédiées).</i>
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 se situent sur le même tènement que l'activité principale ou sur un tènement limitrophe, 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	✓
	Salle de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

1Aub.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-HM, les annexes limitées à 40 m², sur la durée de vie du PLUi-HM,

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.

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

Occupations et usages du sol	1Aub
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	×
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	×
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	×
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	×
Les parcs d'attraction	×
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	×
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	?
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumise à autorisation	×

1AUb.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

Pour rappel, il est nécessaire de se référer à l'article 9 des dispositions liées aux servitudes d'urbanisme, relatif à la servitude de mixité sociale.

Le logement locatif intermédiaire sera produit en complément du logement locatif social et de l'accession sociale pérenne, le locatif intermédiaire est donc décompté au sein de l'offre libre.

Pour limiter le développement de cette offre, la production en logement locatif intermédiaire sera plafonnée à 5% de la production de logements par commune (hors commune de Thonon-les-Bains).

Les logements intermédiaires seront limités à 30% du volume de logements de l'opération, en complément d'un seuil de 25% minimum de logements locatifs sociaux au sein de cette même opération.

Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et les principes ci-dessous :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
Bons-en-Chablais	BON8	Mixte résidentielle et services	Opération d'Aménagement d'Ensemble	40% logements locatifs sociaux
Bons-en-Chablais	BON9	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	40% logements locatifs sociaux
Bons-en-Chablais	BON10	Mixité équipements publics et/ou d'intérêt collectif et résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	40% logements locatifs sociaux
Douvaine	DOU2	Mixte résidentielle et commerces/services	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	40% logements locatifs sociaux
Douvaine	DOU4	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	50% logements locatifs sociaux
Douvaine	DOU5	Mixité équipements publics et/ou d'intérêt collectif et résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	40% logements locatifs sociaux
Douvaine	DOU12	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	40% logements locatifs sociaux
Douvaine	DOU13	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	35% logements locatifs sociaux
Perrignier	PER1	Mixte résidentielle et commerces/services	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30% logements locatifs sociaux
Perrignier	PER2	Mixte résidentielle et commerces/services	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30% logements locatifs sociaux
Sciez	SCI1	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	40% logements locatifs sociaux
Sciez	SCI2	Mixte résidentielle et commerces/services	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	40% logements locatifs sociaux
Thonon-les-Bains	THO1	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	25% (dont 5% de BRS maximum, le reste en LLS)

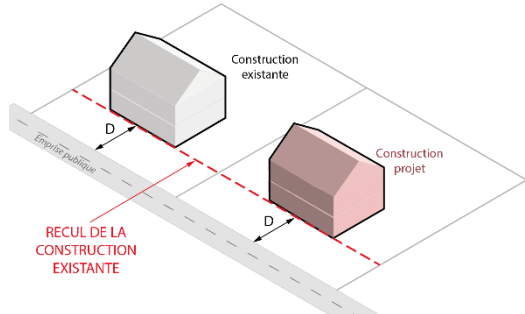
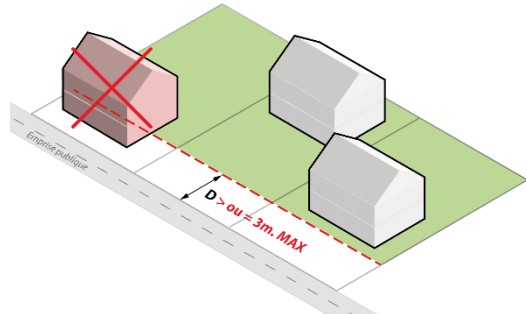
Thonon-les-Bains	THO8	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	26% logements locatifs sociaux
Veigy-Foncenex	VEI1	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	50% logements locatifs sociaux et 10% de BRS
Veigy-Foncenex	VEI2	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	50% logements locatifs sociaux
Veigy-Foncenex	VEI10	Mixité équipements publics et/ou d'intérêt collectif et résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	50% logements locatifs sociaux et 10% de BRS

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1Aub.II.1. Implantation des constructions

1Aub.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

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.

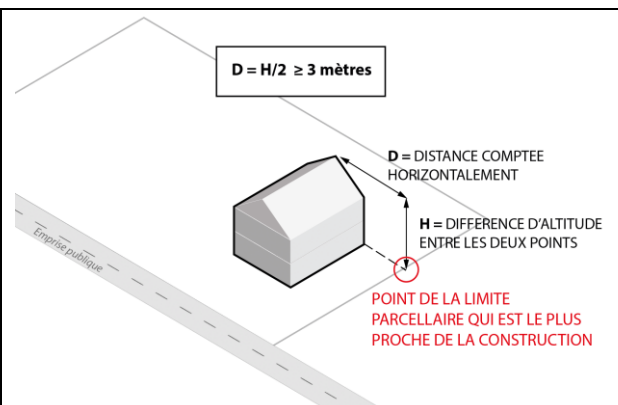
Soit le même recul que construction similaire sur tènement limitrophe	Soit dans un recul minimum de 3 m
	

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.

1Aub.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

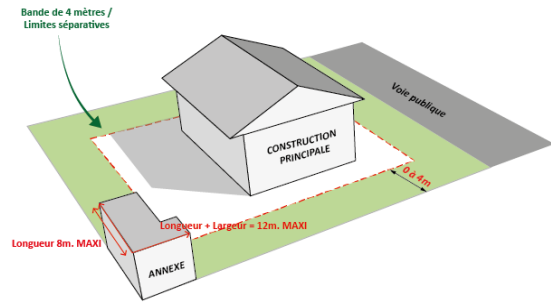
Pour les constructions principales :

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



Pour les annexes et les piscines :

Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.

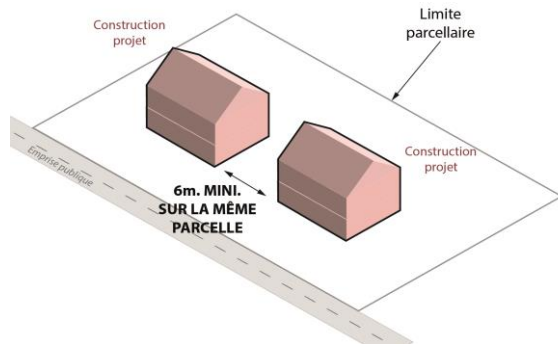


Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

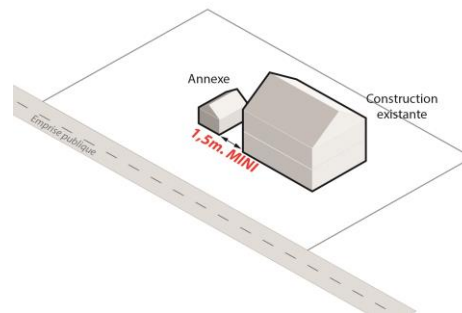
Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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



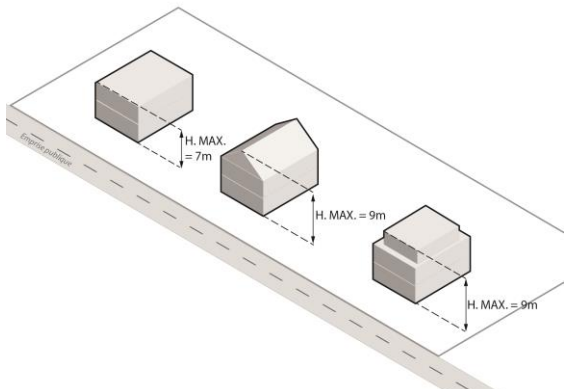
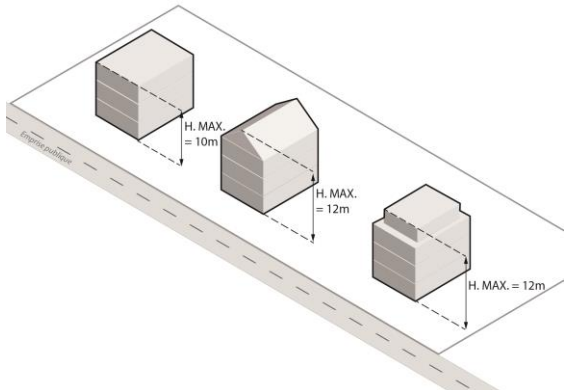
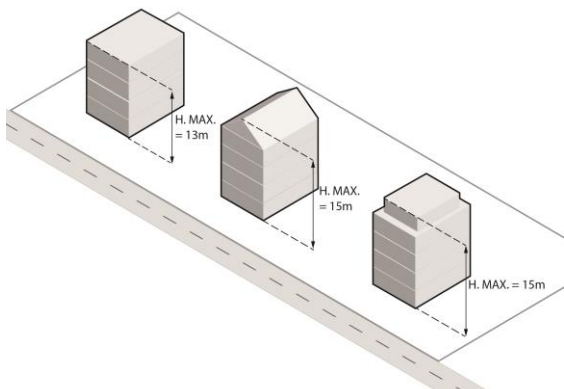
Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.



1Aub.II.2.Volumétrie

1Aub.II.2.a. Hauteur

Il est nécessaire de se référer aux OAP sectorielles définissant le gabarit pour chaque secteur.

Commune	N° de secteur	Hauteur maximale	
Sciez	SCI1 SCI2	9 m (soit R+1+combles/attiques) ou 7 m en cas de toiture-terrasse (soit R+1)	
Bons-en-Chablais	BON8	12 m (soit R+2+combles/attiques) ou 10 m en cas de toiture-terrasse (soit R+2)	
Bons-en-Chablais	BON9		
Douvaine	DOU2		
Douvaine	DOU4		
Douvaine	DOU5		
Douvaine	DOU13		
Perrignier	PER1		
Perrignier	PER2		
Thonon-les-Bains	THO8		
Veigy-Foncenex	VEI1		
Veigy-Foncenex	VEI2	15 m (soit R+3+combles/attiques) ou 13 m en cas de toiture-terrasse (soit R+3)	
Bons-en-Chablais	BON10		
Douvaine	DOU12		
Thonon-les-Bains	THO1		

1Aub.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de 0,50.

1Aub.II.2.c. Volume

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

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 25 mètres de longueur doivent proposer des éléments architecturaux (couleurs, aspects, ...) permettant de rythmer la façade ou être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

1AUB.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

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

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

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

1AUB.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

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

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cette règle ne concerne pas les piscines qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher.

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

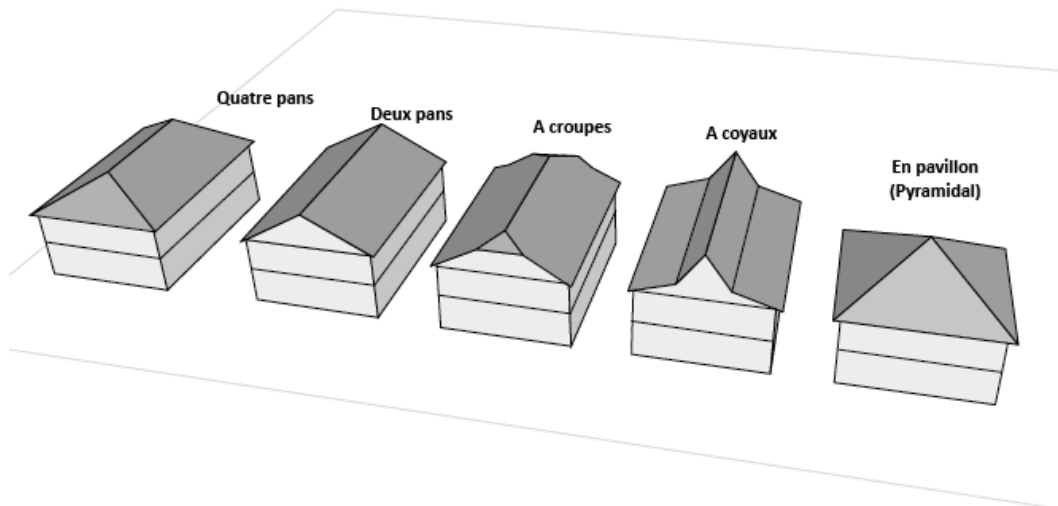
1AUB.II.3.b. Aspect des toitures

Constructions principales et annexes

Formes et volumes

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.

Matériaux et aspect de couverture :

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

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

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

Construction principale

Formes et volumes

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

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

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

Annexes :

Formes et volumes

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

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

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

1AUB.II.3.c. Aspect des façades

Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade, ainsi qu'une cohérence d'ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs).

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 coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

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

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) sont interdites.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

1Aub.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

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

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

Les cuves de récupération des eaux de pluie

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

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

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

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

1Aub.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

On se reportera également à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

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

Le projet devra 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.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction.

Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

1AUB.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUB.II.4.a. Coefficient d'espaces perméables

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

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

1AUB.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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. De plus, pour les espaces de stationnement supérieurs à 30 places il est nécessaire de prévoir 20% d'espaces végétalisés.

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.

1 arbre de haute tige doit être planté pour 50m² d'espace vert.

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.

1Aub.II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

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

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composée :

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

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

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

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD 26, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

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

1Aub.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

1AUB.II.5. Stationnement

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

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.

1AUB.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

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

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

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

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

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

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

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

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Au sein des bâtiments collectifs ou intermédiaires d'habitation ou de bureau, il convient que la totalité des places soient pré-équipées pour recevoir une borne de recharge d'une puissance allant jusqu'à 7KW.

Cette disposition s'applique également aux bâtiments faisant l'objet de rénovations.

Pour les bâtiments à destination d'Equipements d'intérêt collectif et de services publics, d'activités des secteurs primaire et secondaire, les places de stationnement disposant de bornes de recharge doivent représenter :

15% du total des places pour les parkings de 40 places ou moins (contre 10% dans la Loi LOM) ;

25% pour les parkings de plus de 40 places (contre 20% dans la Loi LOM) ;

10% pour les commerces (contre 5% dans la Loi LOM).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	1Aub
Habitation	Logement	1 place minimum par logement et 1 place supplémentaire à partir de 40 m² de surface de plancher par tranche de 40 m² de surface de plancher dans la limite de 3 places exigibles au maximum Pour les opérations de 4 logements et plus, des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé. Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction.
	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	1 place par unité d'hébergement
	Autres hébergements touristiques	1 place par unité d'hébergement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieu de culte	
	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	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

1Aub.II.5.b. Stationnements des deux roues**Stationnement vélo**

On se reportera également aux OAP thématiques « Mobilité » et « Climat-Energie ».

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

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doi(ven)t être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour les deux roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUB.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

1AUB.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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.

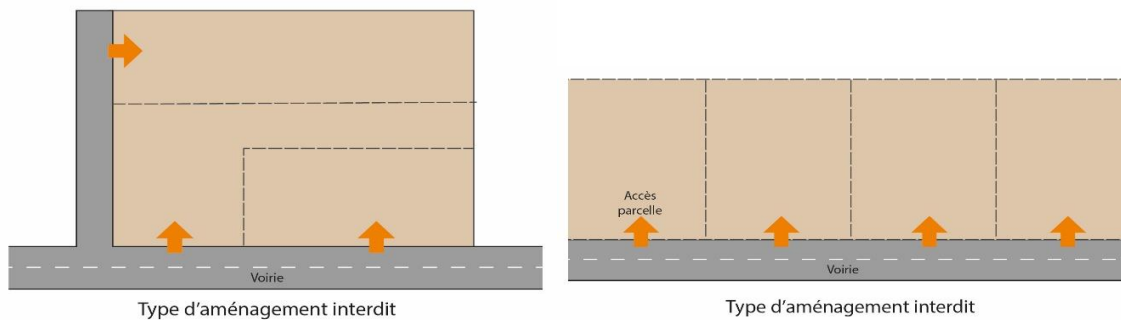


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

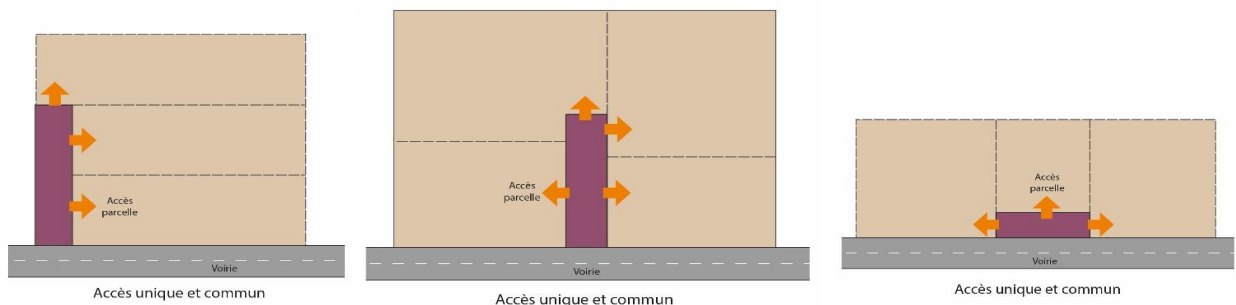


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

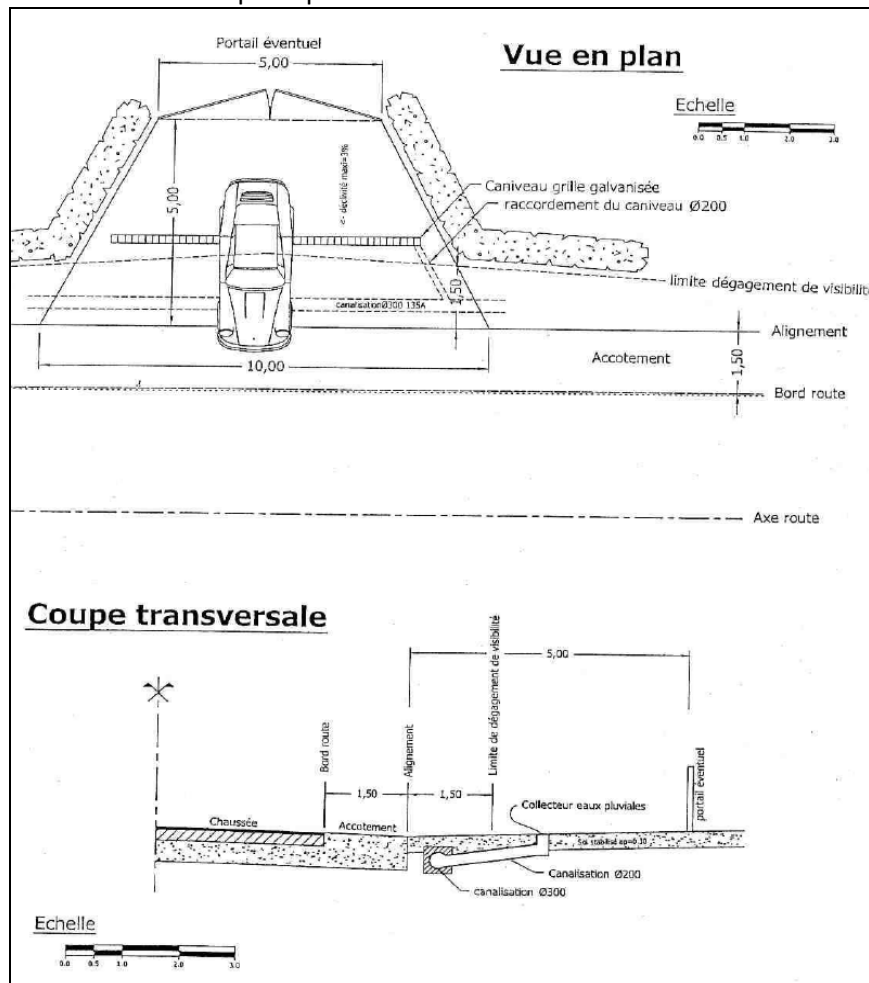
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

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) ur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Schéma type d'accès à une voirie publique :



1Aub.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

1Aub.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

1AUB.III.2. Réseaux

1AUB.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

1AUB.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites dans le règlement et en application des annexes sanitaires jointes au PLUi-HM.

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

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.

1Aub.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

1Aub.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

1Aub.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 18 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUc

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUc.I.1. Destination des constructions et usage des sols

1AUc.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	1AUc
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 5 m ² . Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service		?
	Artisanat et commerce de détail	Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 500m ² de surface de vente par unité commerciale. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher. Les constructions 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	✓
	Hôtel	✓
	Autres hébergements touristiques	✓
	Cinéma	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués	?
		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

Destination	Sous destination	1AUc
		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	✓
	Lieux de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
		<i>Sauf les aires d'accueil des gens du voyage (cf zones dédiées).</i>
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 se situent sur le même tènement que l'activité principale ou sur un tènement limitrophe, 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	✓
	Salle de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

1AUc.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-HM, les annexes limitées à 40 m², sur la durée de vie du PLUi-HM,

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.

1AUc.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

Occupations et usages du sol	1AUc
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	×
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	×
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	×
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	×
Les parcs d'attraction	×
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	×
Les ICPE 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	×

1AUc.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

Pour rappel, il est nécessaire de se référer à l'article 9 des dispositions liées aux servitudes d'urbanisme, relatif à la servitude de mixité sociale.

Le logement locatif intermédiaire sera produit en complément du logement locatif social et de l'accession sociale pérenne, le locatif intermédiaire est donc décompté au sein de l'offre libre.

Pour limiter le développement de cette offre, la production en logement locatif intermédiaire sera plafonnée à 5% de la production de logements par commune (hors commune de Thonon-les-Bains).

Les logements intermédiaires seront limités à 30% du volume de logements de l'opération, en complément d'un seuil de 25% minimum de logements locatifs sociaux au sein de cette même opération.

Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et les principes ci-dessous :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
Allinges	ALL1	Mixité résidentielle et commerces/services	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	40% de logements locatifs sociaux
Allinges	ALL2	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	40% de logements locatifs sociaux
Allinges	ALL3	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	50% de BRS
Allinges	ALL4	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	50% de logements locatifs sociaux et 13,5% BRS
Allinges	ALL5	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	<u>Secteur : centralité et champs</u> 40 % accession libre et 40 % de logements locatifs sociaux et 10 % de BRS et 10 % de logements locatifs intermédiaires <u>Secteur : Chantemerle</u> 60 % accession libre et 40 % de logements locatifs sociaux et 20 % de BRS <u>Secteur : Nord</u> 100 % BRS
Allinges	ALL8	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	100% de logements locatifs sociaux
Anthy-sur-Léman	ANT8	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	30% de logements locatifs sociaux
Armoy	ARM3	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	30% de logements locatifs sociaux
Armoy	ARM4	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée

Armoy	ARM5	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Ballaison	BAL1	Mixité résidentielle et commerces/services	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Ballaison	BAL4	Mixité résidentielle et services	Au fur et à mesure de l'aménagement interne	100% de logements locatifs sociaux
Bons-en-Chablais	BON1	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	40% de logements locatifs sociaux
Bons-en-Chablais	BON3	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	40% de logements locatifs sociaux
Bons-en-Chablais	BON4	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	40% de logements locatifs sociaux
Bons-en-Chablais	BON11	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	100% de logements locatifs sociaux
Cervens	CER2	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Cervens	CER4	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	50% de logements locatifs sociaux
Cervens	CER5	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Cervens	CER6	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	50% de logements locatifs sociaux
Chens-sur-Léman	CHE1	Mixité résidentielle et commerces/services	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30% de logements locatifs sociaux
Chens-sur-Léman	CHE2	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	30% de logements locatifs sociaux
Chens-sur-Léman	CHE5	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Chens-sur-Léman	CHE8	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Draillant	DRA1	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Excenevex	EXC1	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	40% de logements locatifs sociaux
Excenevex	EXC5	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	40% de logements locatifs sociaux
Fessy	FES1	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30% de logements locatifs sociaux
Fessy	FES3	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Loisin	LOI1	Mixité résidentielle et commerces/services	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30% de logements locatifs sociaux
Loisin	LOI3	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	25% de logements locatifs sociaux
Lully	LUL1	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	Non concernée
Lully	LUL2	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne	Non concernée
Lully	LUL3	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée

Lyaud	LYA1	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30% de logements locatifs sociaux
Lyaud	LYA2	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Massongy	MAS1	Mixité résidentielle et commerces/services	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30% de logements locatifs sociaux
Massongy	MAS2	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	30% de logements locatifs sociaux
Messery	MES1	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30% de logements locatifs sociaux
Messery	MES3	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	40% de logements locatifs sociaux
Nernier	NER1	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	Non concernée
Orcier	ORC1	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	40% de logements locatifs sociaux
Orcier	ORC3	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Perrignier	PER3	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	20% de logements locatifs sociaux
Perrignier	PER4	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Perrignier	PER6	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	30% de logements locatifs sociaux
Sciez	SCI3	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	40% de logements locatifs sociaux
Thonon-les-Bains	THO2	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	25% (dont 5% de BRS maximum)
Thonon-les-Bains	THO3	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	25% (dont 5% de BRS maximum)
Thonon-les-Bains	THO4	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	25% (dont 5% de BRS maximum)
Thonon-les-Bains	THO5	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	25% de logements locatifs sociaux
Veigy-Foncenex	VEI3	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	50% de BRS
Veigy-Foncenex	VEI5	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	50% de logements locatifs sociaux
Veigy-Foncenex	VEI6	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne	40% de logements locatifs sociaux
Veigy-Foncenex	VEI9	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	50% de logements locatifs sociaux
Veigy-Foncenex	VEI11	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	35% de logements locatifs sociaux
Veigy-Foncenex	VEI13	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	35% de logements locatifs sociaux
Yvoire	YVO1	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	30% de logements locatifs sociaux

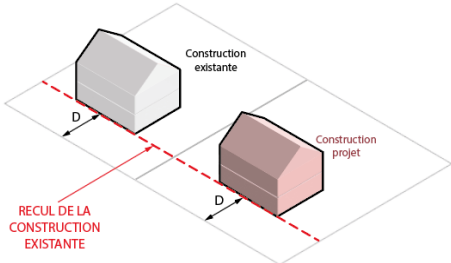
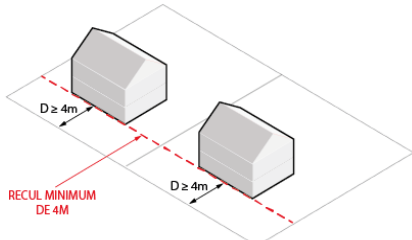
Yvoire	YVO3	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUc.II.1. Implantation des constructions

1AUc.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

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.

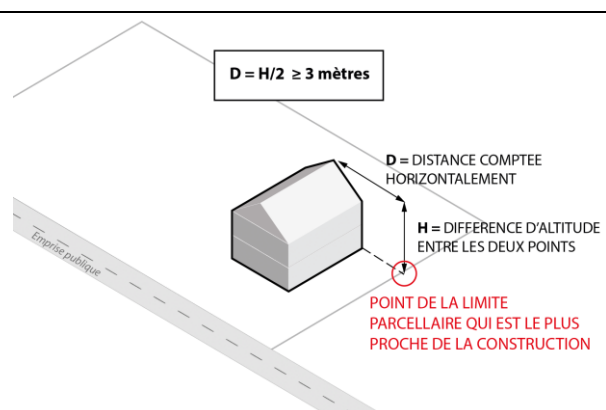
Soit le même recul que construction similaire sur tènement limitrophe	Soit dans un recul minimum de 4 m
	

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.

1AUc.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

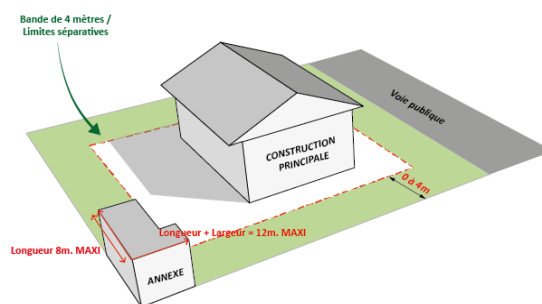
Pour les constructions principales :

En retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Pour les annexes et les piscines :

Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.

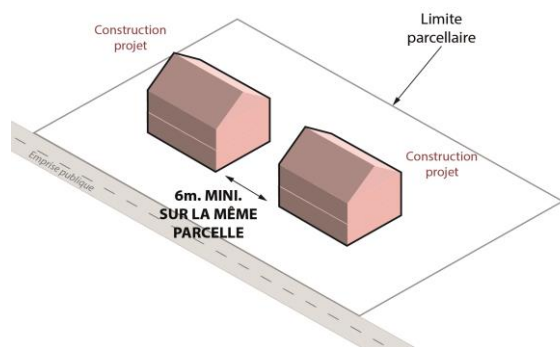


Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

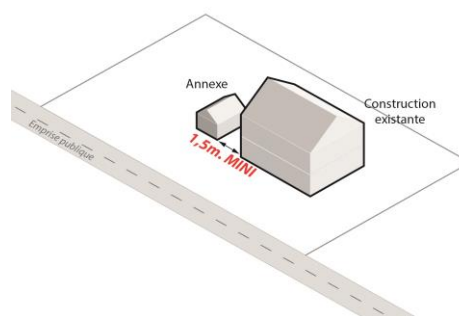
Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

1AUC.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines), doivent respecter un recul de minimum 6 mètres entre elles.



Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.

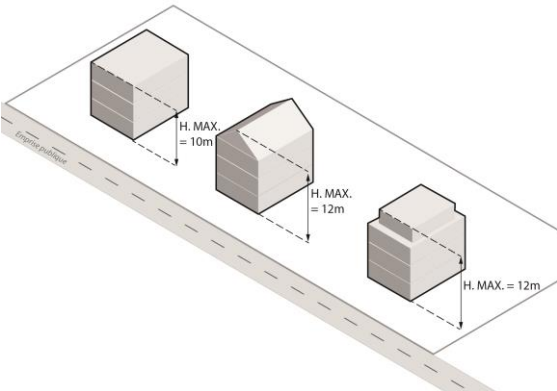
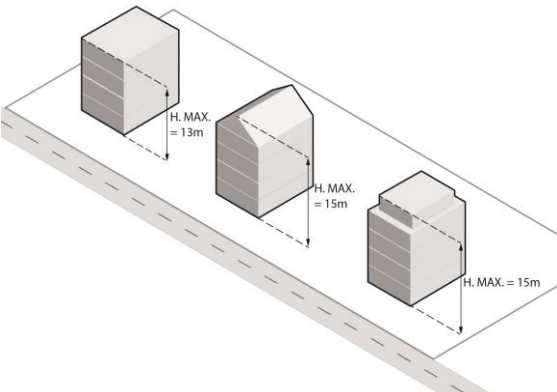


1AUC.II.2.Volumétrie

1AUC.II.2.a. Hauteur

Il est nécessaire de se référer aux OAP sectorielles définissant le gabarit pour chaque secteur.

Commune	N° de secteur	Hauteur maximale	
Allinges	ALL2	9 m (soit R+1+combles/attiques) ou 7 m en cas de toiture-terrasse (soit R+1)	
	ALL3		
	ALL4		
	ALL8		
Armoy	ARM3		
	ARM4		
	ARM5		
Ballaison	BAL1		
	BAL4		
Bons-en-Chablais	BON1		
	BON3		
	BON4		
	BON11		
Cervens	CER2		
	CER4		
	CER5		
	CER6		
Chens-sur-Léman	CHE2		
	CHE5		
	CHE8		
Draillant	DRA1		
Excenevex	EXC1		
Fessy	FES3		
Loisin	LOI3		
Lully	LUL1		
	LUL2		
	LUL3		
Lyaud	LYA1		
	LYA2		
Messery	MES1		
	MES3		
Perrignier	PER3		
	PER4		
	PER6		
Sciez	SCI3		
Thonon-les-Bains	THO2		
	THO3		
	THO4		
	THO5		
Veigy-Foncenex	VEI5		
	VEI6		
	VEI9		
	VEI11		
	VEI13		
Yvoire	YVO1		
	YVO3		
Allinges	ALL1		

Commune	N° de secteur	Hauteur maximale	
Anthy-sur-Léman	ANT8	12 m (soit R+2+combles/attiques) ou 10 m en cas de toiture-terrasse (soit R+2)	
Chens-sur-Léman	CHE1		
Excenevex	EXC5		
Fessy	FES1		
Loisin	LOI1		
Massongy	MAS1		
	MAS2		
Nernier	NER1		
Orcier	ORC1		
	ORC3		
Veigy-Foncenex	VEI3		
Allinges	ALL5	15 m (soit R+3+combles/attiques) ou 13 m en cas de toiture-terrasse (soit R+3)	

1AUc.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de 0,30.

1AUc.II.2.c. Volume

Les étages en attiques doivent représenter une proportion comprise de 40% à 50% de la projection au sol de la surface totale de l'étage inférieur et présenter un retrait sur au moins deux des façades de la construction.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 25 mètres de longueur doivent proposer des éléments architecturaux (couleurs, aspects, ...) permettant de rythmer la façade ou être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

1AUc.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

1AUc.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cette règle ne concerne pas les piscines qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

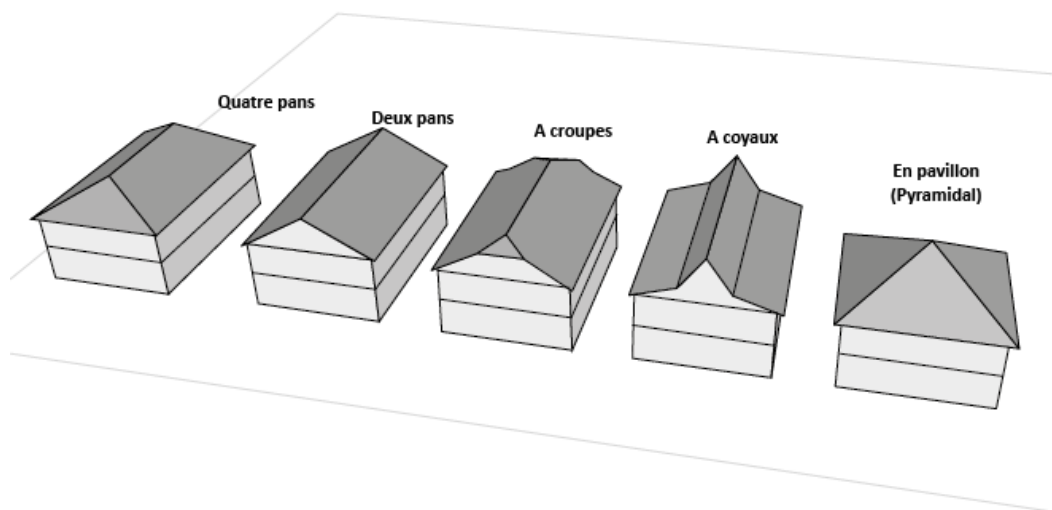
1AUc.II.3.b. Aspect des toitures

Constructions principales et annexes

Formes et volumes

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.

Matériaux et aspect de couverture :

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

Formes et volumes

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 uniquement autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 1 m et à 0,30 m en pignon. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

Formes et volumes

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

1AUc.II.3.c. Aspect des façades

Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade, ainsi qu'une cohérence d'ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs).

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 coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) sont interdites.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

1AUc.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

1AUc.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

On se reportera également à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

Le projet devra 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.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction. Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

1AUc.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUc.II.4.a. Coefficient d'espaces perméables

Les espaces libres perméables de pleine-terre doivent représenter 50 % du tènement de l'opération. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

1AUc.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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. De plus, pour les espaces de stationnement supérieurs à 30 places il est nécessaire de prévoir 20% d'espaces végétalisés.

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.

1 arbre de haute tige doit être planté pour 50m² d'espace vert.

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.

1AUc.II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées.
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant.
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées.

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composée :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autre des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD 26, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

1AUc.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

1AUc.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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.

1AUc.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

30 % de places de stationnements perméables sont exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations de logements.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Au sein des bâtiments collectifs ou intermédiaires d'habitation ou de bureau, il convient que la totalité des places soient pré-équipées pour recevoir une borne de recharge d'une puissance allant jusqu'à 7KW.

Cette disposition s'applique également aux bâtiments faisant l'objet de rénovations.

Pour les bâtiments à destination d'Equipements d'intérêt collectif et de services publics, d'activités des secteurs primaire et secondaire, les places de stationnement disposant de bornes de recharge doivent représenter :

15% du total des places pour les parkings de 40 places ou moins (contre 10% dans la Loi LOM) ;

25% pour les parkings de plus de 40 places (contre 20% dans la Loi LOM) ;

10% pour les commerces (contre 5% dans la Loi LOM).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	1AUc
Habitation	Logement	1 place minimum par logement et 1 place supplémentaire à partir de 40 m² de surface de plancher par tranche de 40 m² de surface de plancher dans la limite de 3 places exigibles au maximum Pour les opérations de 4 logements et plus, des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé. Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction.
	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	1 place par unité d'hébergement
	Autres hébergements touristiques	1 place par unité d'hébergement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieu de culte	
	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	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

1AUc.II.5.b. Stationnements des deux roues

Stationnement vélo

On se reportera également aux OAP thématiques « Mobilité » et « Climat-Energie ».

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles avec au moins 1 emplacement par logement.

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doi(ven)t être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour les deux roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUc.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

1AUc.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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.

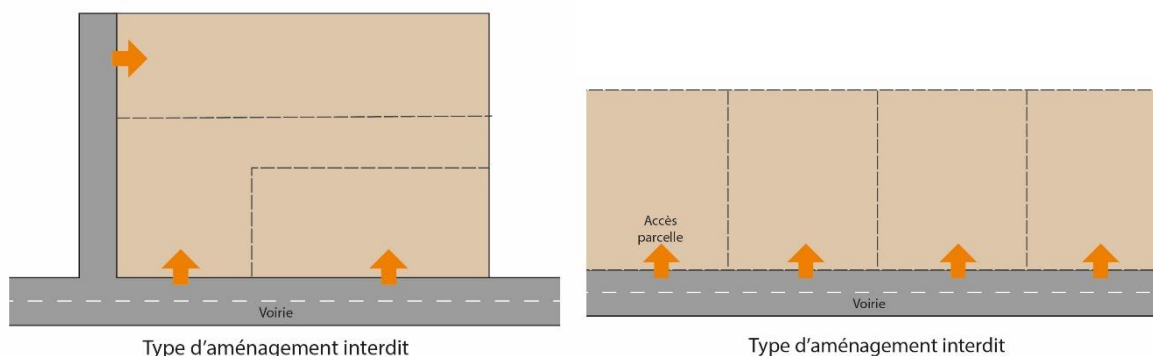


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

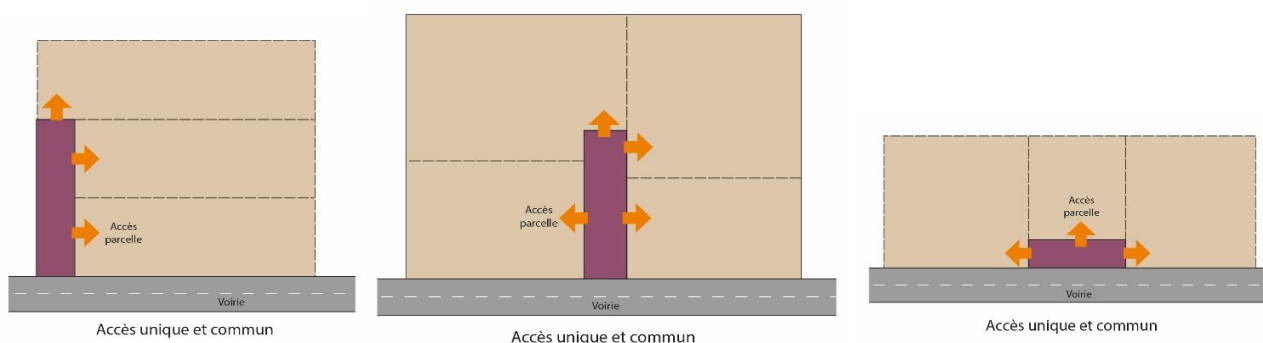


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

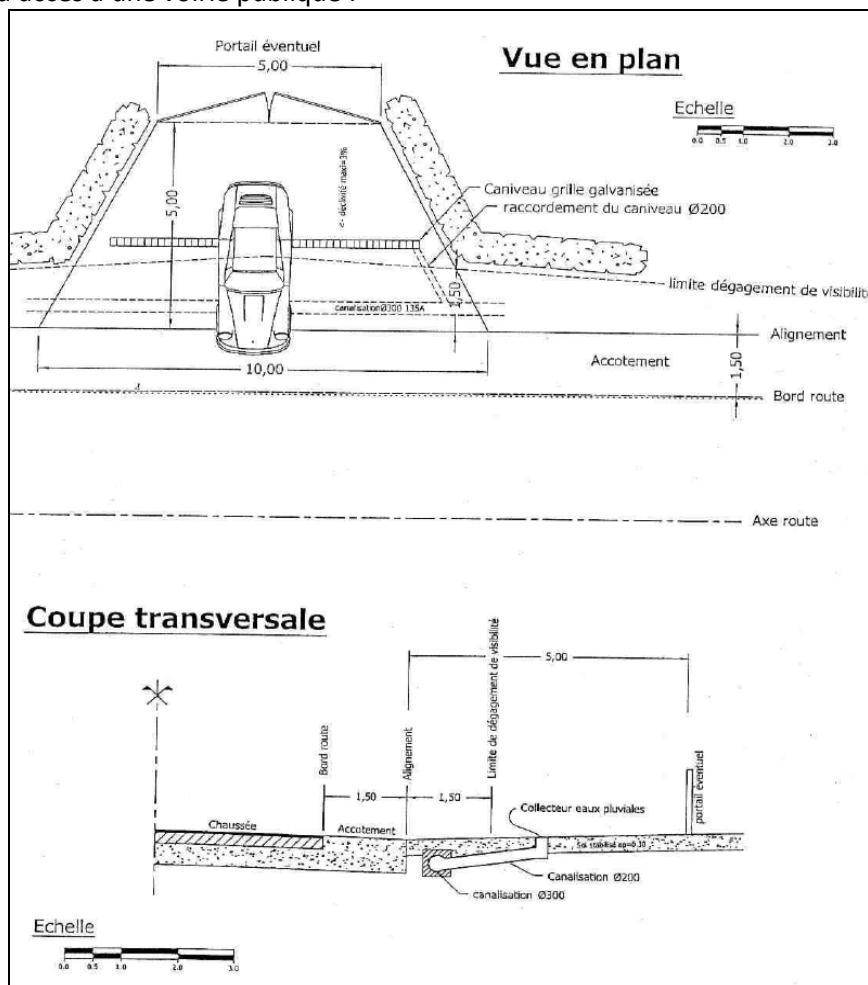
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

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 :



1AUC.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

1AUC.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

1AUc.III.2. Réseaux

1AUc.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

1AUc.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites dans le règlement et en application des annexes sanitaires jointes au PLUi-HM.

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

1AUc.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

1AUc.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

1AUc.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 19 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUd

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUd.I.1. Destination des constructions et usage des sols

1AUd.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	1AUd
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 5 m ² . Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service		?
	Artisanat et commerce de détail	Les surfaces de commerces de détails sont interdites. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher. Les constructions 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	✓
	Hôtel	✗
	Autres hébergements touristiques	✓
	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

Destination	Sous destination	1AUd
		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	×
	Lieux de culte	×
	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 se situent sur le même tènement que l'activité principale ou sur un tènement limitrophe, 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	?
		Les surfaces de bureau sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher.
	Salle de congrès et d'exposition	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×

1AUd.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-HM, les annexes limitées à 40 m², sur la durée de vie du PLUi-HM,

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.

1AUd.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

Occupations et usages du sol	1AUd
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	×
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	×
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	×
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	×
Les parcs d'attraction	×
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	×
Les ICPE 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	×

1AUd.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle, condition d'ouverture à l'urbanisation :

Pour rappel, il est nécessaire de se référer à l'article 9 des dispositions liées aux servitudes d'urbanisme, relatif à la servitude de mixité sociale.

Le logement locatif intermédiaire sera produit en complément du logement locatif social et de l'accèsion sociale pérenne, le locatif intermédiaire est donc décompté au sein de l'offre libre.

Pour limiter le développement de cette offre, la production en logement locatif intermédiaire sera plafonnée à 5% de la production de logements par commune (hors commune de Thonon-les-Bains).

Les logements intermédiaires seront limités à 30% du volume de logements de l'opération, en complément d'un seuil de 25% minimum de logements locatifs sociaux au sein de cette même opération.

Les constructions et occupations autorisées dans la zone sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et les principes ci-dessous :

Commune	N° de secteur	Vocation principale	Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Taux de logements sociaux minimum
Allinges	ALL6	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	50% de logements locatifs sociaux
Allinges	ALL7	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	100% BRS
Anthy-sur-Léman	ANT1	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	25% de logements locatifs sociaux
Anthy-sur-Léman	ANT2	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone	Non concernée
Anthy-sur-Léman	ANT5	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Anthy-sur-Léman	ANT6	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Anthy-sur-Léman	ANT7	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone	Non concernée
Ballaison	BAL2	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone	Non concernée
Ballaison	BAL3	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	25% de logements locatifs sociaux
Bons-en-Chablais	BON5	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	40% de logements locatifs sociaux
Bons-en-Chablais	BON6	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Bons-en-Chablais	BON7	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	40% de logements locatifs sociaux
Bons-en-Chablais	BON13	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Cervens	CER1	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Cervens	CER3	Hébergement à destination des seniors	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée

Chens-sur-Léman	CHE9	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	100% de logements locatifs sociaux
Chens-sur-Léman	CHE10	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Chens-sur-Léman	CHE11	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Chens-sur-Léman	CHE12	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Douvaine	DOU1	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	35% de logements locatifs sociaux
Douvaine	DOU8	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	30% de logements locatifs sociaux
Douvaine	DOU10	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	30% de logements locatifs sociaux
Douvaine	DOU11	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	30% de logements locatifs sociaux
Excenevex	EXC2	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Excenevex	EXC3	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Loisin	LOI4	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	25% de logements locatifs sociaux
Loisin	LOI5	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Loisin	LOI6	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	30% de logements locatifs sociaux
Lyaud	LYA3	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Lyaud	LYA4	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Margencel	MAR1	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	30% de logements locatifs sociaux
Margencel	MAR2	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	Non concernée
Massongy	MAS3	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	30% de logements locatifs sociaux
Messery	MES4	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	30% de logements locatifs sociaux
Messery	MES5	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	40% de logements locatifs sociaux
Messery	MES6	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Messery	MES7	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Orcier	ORC4	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Sciez	SCI4	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	40% de logements locatifs sociaux
Sciez	SCI5	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	Non concernée
Sciez	SCI6	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	40% de logements locatifs sociaux

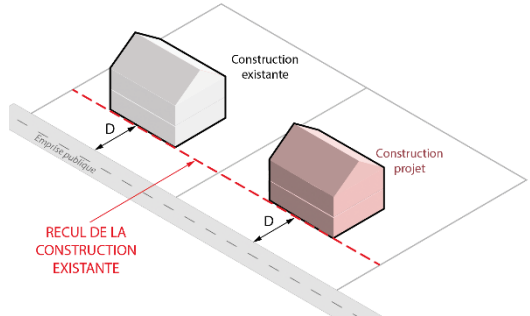
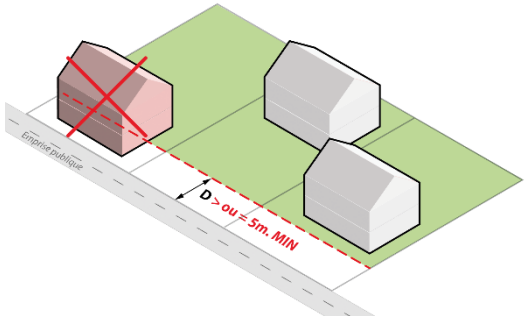
Veigy-Foncenex	VEI8	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches	40% de logements locatifs sociaux
Veigy-Foncenex	VEI12	Résidentielle	Opération d'Aménagement d'Ensemble	40% de BRS
Yvoire	YVO2	Résidentielle	Au fur et à mesure de l'aménagement interne de la zone	Non concernée

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUd.II.1. Implantation des constructions

1AUd.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

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.

Soit le même recul que construction similaire sur tènement limitrophe	Soit dans un recul minimum de 5 m
 Construction existante Construction projet RECU DE LA CONSTRUCTION EXISTANTE D D Emprise publique	 D > ou = 5m. MIN Emprise publique

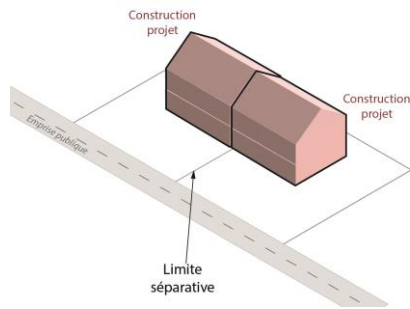
Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

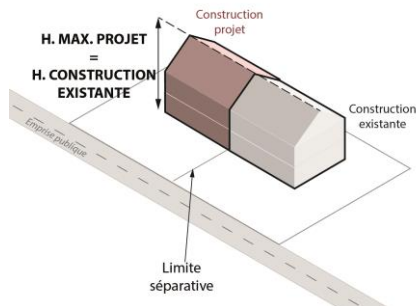
1AUd.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives**Pour les constructions principales :**

Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :

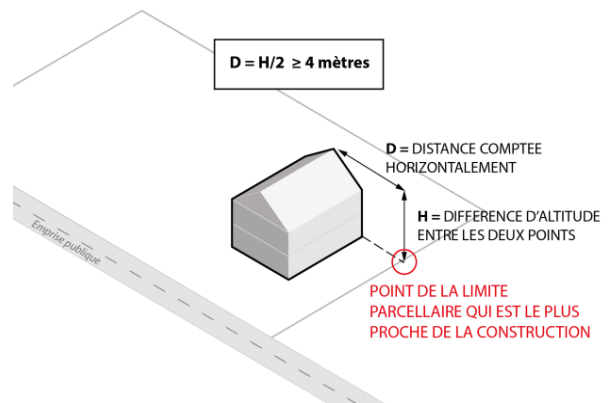
- ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen)



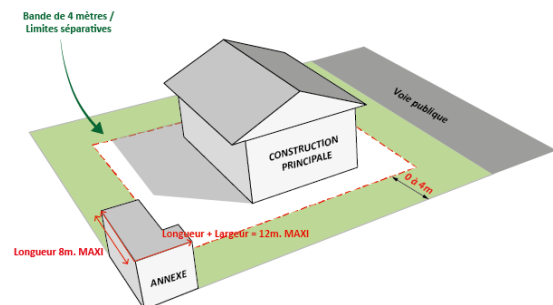
- ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.



Soit en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

**Pour les annexes et les piscines :**

Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.

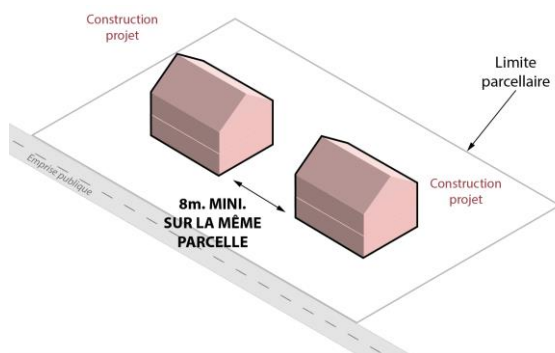


Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

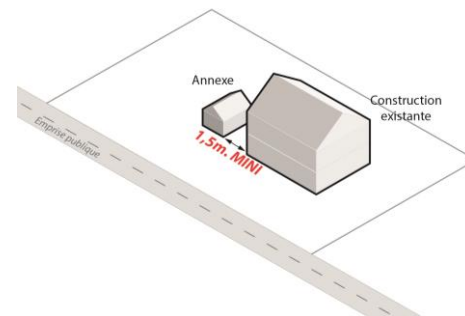
Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

1AUd.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines), doivent respecter un recul de minimum 8 mètres entre elles.



Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.



1AUd.II.2. Volumétrie

1AUd.II.2.a. Hauteur

Il est nécessaire de se référer aux OAP sectorielles définissant le gabarit pour chaque secteur.

Règle générale :

Hauteur maximale	
9 m (soit R+1+combles/attiques) ou 7 m en cas de toiture-terrasse (soit R+1)	The diagram shows three building types with their maximum heights indicated by dashed lines and arrows: a small house (H. MAX. = 7m), a house with a gabled roof (H. MAX. = 9m), and a multi-story building (H. MAX. = 9m). The label 'Emprise publique' is visible on the left.

Règle applicable au secteur MAS3 :

Hauteur maximale	
12 m (soit R+2+combles/attiques) ou 10 m en cas de toiture-terrasse (soit R+2)	The diagram shows three building types with their maximum heights indicated by dashed lines and arrows: a small house (H. MAX. = 10m), a house with a gabled roof (H. MAX. = 12m), and a multi-story building (H. MAX. = 12m). The label 'Emprise publique' is visible on the left.

1AUd.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximal est de 0,15.

1AUd.II.2.b. Volume

Les étages en attiques doivent représenter une proportion d'au maximum 50 % de la projection au sol de la surface totale de l'étage inférieur et présenter un retrait sur tous les côtés des façades de la construction.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 25 mètres de longueur doivent proposer des éléments architecturaux (couleurs, aspects, ...) permettant de rythmer la façade ou être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

1AUd.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

1AUd.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cette règle ne concerne pas les piscines qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

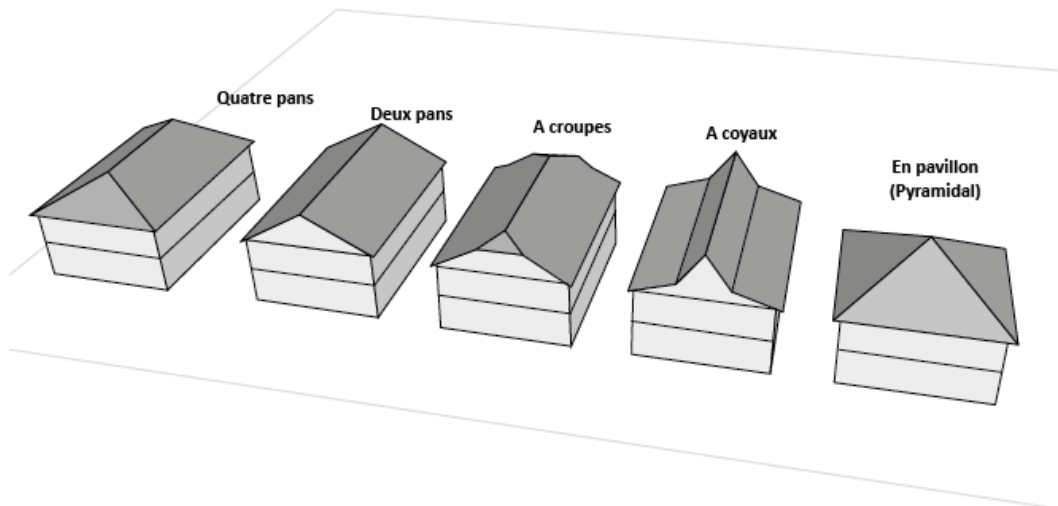
1AUd.II.3.b. Aspect des toitures

Constructions principales et annexes

Formes et volumes

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.

Matériaux et aspect de couverture :

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

Formes et volumes

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 uniquement autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 1 m et à 0,30 m en pignon. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

Formes et volumes

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

1AUd.II.3.c. Aspect des façades

Les façades présenteront une expression architecturale qui reprend les ordonnancements locaux et en respecte bien les proportions. Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

Une composition des ouvertures est attendue pour chaque façade, ainsi qu'une cohérence d'ensemble des menuiseries (matériaux, teintes, harmonie des dispositifs).

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 coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) sont interdites.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

1AUd.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir.

Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

1AUd.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

On se reportera également à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

Le projet devra 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.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction. Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

1AUd.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1AUd.II.4.a. Coefficient d'espaces perméables

Les espaces libres perméables de pleine-terre doivent représenter 60 % du tènement de l'opération. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

1AUd.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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. De plus, pour les espaces de stationnement supérieurs à 30 places il est nécessaire de prévoir 20% d'espaces végétalisés.

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.

1 arbre de haute tige doit être planté pour 50m² d'espace vert.

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.

1AUd.II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées.

Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant.

- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées.

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autre des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD 26, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

1AUd.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

1AUd.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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.

1AUd.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

30 % de places de stationnements perméables sont exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations de logements.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Au sein des bâtiments collectifs ou intermédiaires d'habitation ou de bureau, il convient que la totalité des places soient pré-équipées pour recevoir une borne de recharge d'une puissance allant jusqu'à 7KW.

Cette disposition s'applique également aux bâtiments faisant l'objet de rénovations.

Pour les bâtiments à destination d'Equipements d'intérêt collectif et de services publics, d'activités des secteurs primaire et secondaire, les places de stationnement disposant de bornes de recharge doivent représenter :

15% du total des places pour les parkings de 40 places ou moins (contre 10% dans la Loi LOM) ;

25% pour les parkings de plus de 40 places (contre 20% dans la Loi LOM) ;

10% pour les commerces (contre 5% dans la Loi LOM).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	1AUd
Habitation	Logement	1 place minimum par logement et 1 place supplémentaire à partir de 40 m² de surface de plancher par tranche de 40 m² de surface de plancher dans la limite de 4 places exigibles au maximum Pour les opérations de 4 logements et plus, des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé. Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction.
	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
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
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Autres hébergements touristiques	1 place par unité d'hébergement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Bureau	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons

1AUd.II.5.b. Stationnements des deux roues**Stationnement vélo**

On se reportera également aux OAP thématiques « Mobilité » et « Climat-Energie ».

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles avec au moins 1 emplacement par logement.

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doi(ven)t être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour les deux roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUd.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

1AUd.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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.

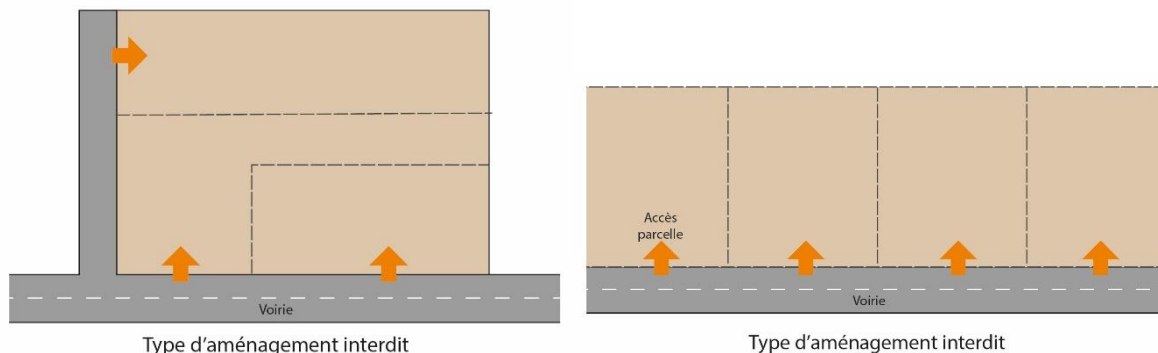


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

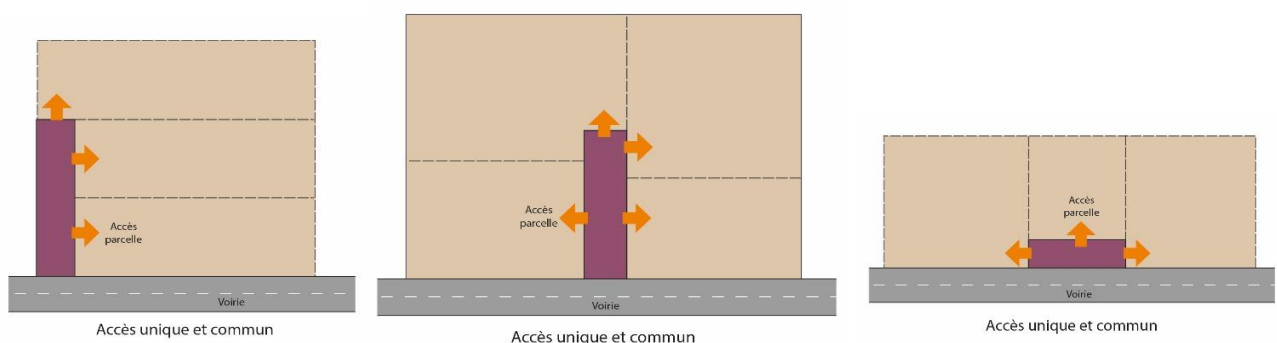


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

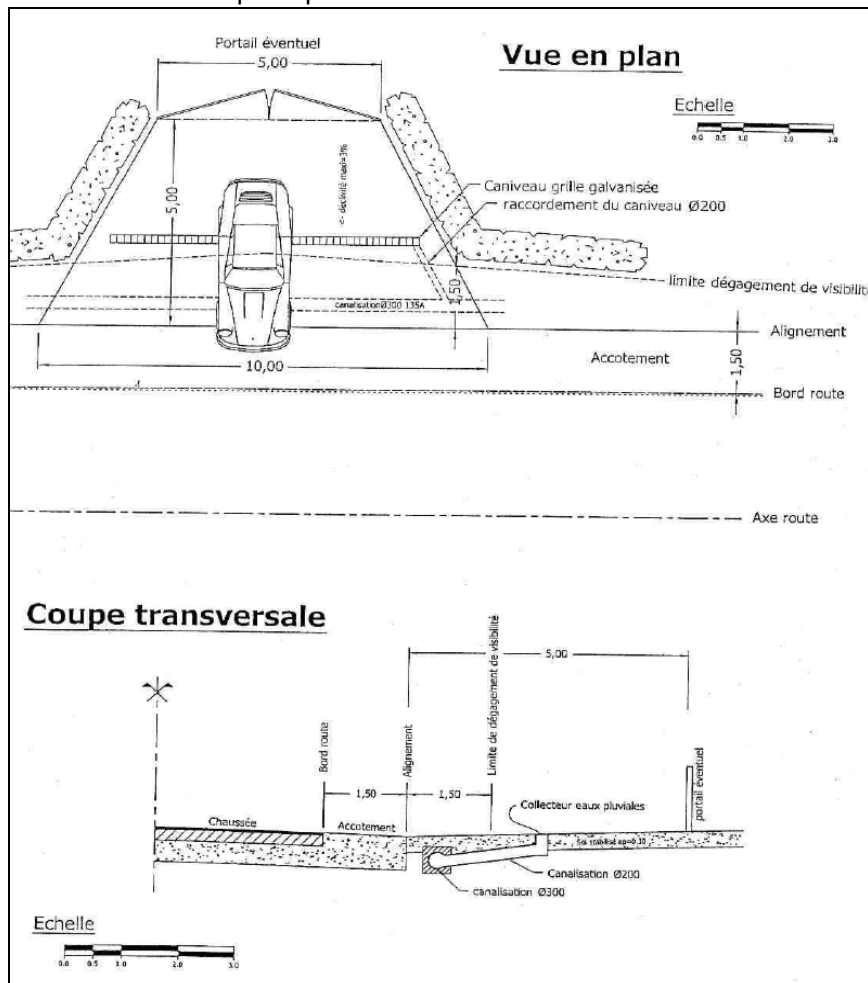
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

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 :



1AUd.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

1AUd.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans *l'OAP thématique « Mobilité »*.

1AUd.III.2. Réseaux

1AUd.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

1AUd.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites dans le règlement et en application des annexes sanitaires jointes au PLUi-HM.

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

1AUd.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

1AUd.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

1AUd.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 20 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUe

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUe.I.1. Destination des constructions et usage des sols

1AUe.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	1AUe
Habitation		?
	Logement	Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m ² de surface de plancher à condition qu'il soit incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée.
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
	Hôtel	✗
	Autres hébergements touristiques	✗
	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	✓
	Lieux de culte	✗

Destination	Sous destination	1AUe
	Autres équipements recevant du public	✓ <i>Sauf les aires d'accueil des gens du voyage (cf zones dédiées).</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Salle de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

1AUe.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-HM, les annexes limitées à 40 m², sur la durée de vie du PLUi-HM,

Dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

En outre, pour les habitations préexistantes, seuls sont autorisées :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation.

1AUe.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

Occupations et usages du sol	1AUe
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	×
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	×
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	×
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	×
Les parcs d'attraction	×
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	×
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	?
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumise à autorisation	×

1AUe.I.2. Condition d'ouverture à l'urbanisation :

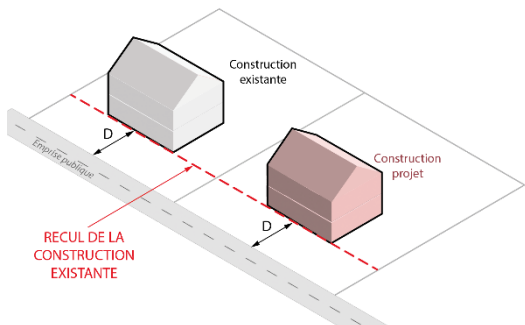
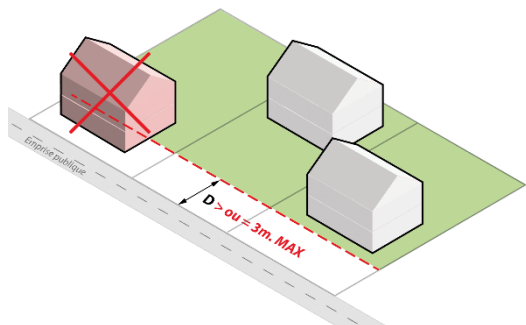
Les constructions et occupations autorisées dans la zone se réalisent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUe.II.1. Implantation des constructions

1AUe.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

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.

Soit le même recul que construction similaire sur tènement limitrophe	Soit dans un recul minimum de 3m
	

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

1AUe.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Non concernée.

1AUe.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée.

1AUe.II.2.Volumétrie

1AUe.II.2.a. Hauteur

Non concernée.

1AUe.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Non concernée.

1AUe.II.2.c. Volume

Non concernée.

1AUe.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

1AUe.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cette règle ne concerne pas les piscines qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m. Cela ne concerne pas les parkings.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

1AUe.II.3.b. Aspect des toitures

Les nouvelles constructions

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

1AUe.II.3.c. Aspect des façades

Les constructions doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

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 coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

1AUe.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

1AUe.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

On se référera à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction.

Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

1AUe.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUe.II.4.a. Coefficient d'espaces perméables

Non concernée.

1AUe.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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.

De plus, pour les espaces de stationnement supérieurs à 30 places il est nécessaire de prévoir 20% d'espaces végétalisés.

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.

1 arbre de haute tige doit être planté pour 50m² d'espace vert.

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.

1AUe.II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant.

1AUe.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

1AUe.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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.

1AUe.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Les places de stationnement disposant de bornes de recharge doivent représenter :
15% du total des places pour les parkings de 40 places ou moins (contre 10% dans la Loi LOM) ;
25% pour les parkings de plus de 40 places (contre 20% dans la Loi LOM).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	1AUe
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux 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	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

1AUe.II.5.b. Stationnements des deux roues

On se référera à l'OAP Mobilités pour plus de précisions.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUe.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

1AUe.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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.

1AUe.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

1AUe.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

1AUe.III.2. Réseaux

1AUe.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

1AUe.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites dans le règlement et en application des annexes sanitaires jointes au PLUi-HM.

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

1AUe.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

1AUe.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

1AUe.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 21 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUt

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUt.I.1. Destination des constructions et usage des sols

1AUt.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	1AUt
Habitation		?
	Logement	Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m ² de surface de plancher à condition qu'il soit incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée.
	Hébergement	×
Commerce et activités de service		?
	Artisanat et commerce de détail	Les surfaces commerciales sont autorisées dans la limite de 500m ² de surface de vente. Les surfaces artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher. Les surfaces commerciales et artisanales sont autorisées à condition d'être en lien avec une activité hôtelière, touristique, et de loisirs.
	Restauration	✓
	Commerce de gros	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	?
		Elles sont autorisées à condition d'être en lien avec une activité hôtelière, touristique, et de loisirs.
	Hôtel	✓
	Autres hébergements touristiques	✓
	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	×

Destination	Sous destination	1AUt
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✗
	Autres équipements recevant du public	✓
<i>Sauf les aires d'accueil des gens du voyage (cf zones dédiées).</i>		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	?
		Elles sont autorisées à condition d'être en lien avec une activité hôtelière, touristique, et de loisirs.
	Bureau	?
		Elles sont autorisées à condition d'être en lien avec une activité hôtelière, touristique, et de loisirs et dans la limite de 150 m ² de surface de plancher.
	Salle de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

1AUt.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-HM, les annexes limitées à 40 m², sur la durée de vie du PLUi-HM,

Dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

En outre, pour les habitations préexistantes, seuls sont autorisées :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation.

1AUt.I.2. Condition d'ouverture à l'urbanisation :

Les constructions et occupations autorisées dans la zone se réalisent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

1AUt.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

Occupations et usages du sol	1AUt
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	✗
Les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	✗
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	✗
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	✓
Les parcs d'attraction	✗
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	✗
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	?
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumise à autorisation	✗

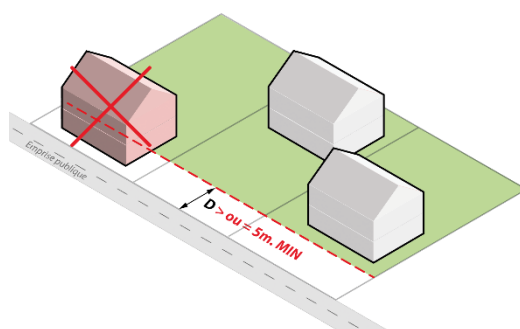
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUt.II.1. Implantation des constructions

1AUt.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

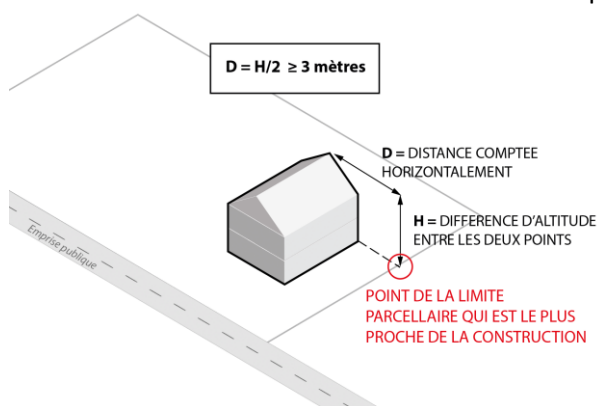
Les constructions s'implantent dans un recul minimum de 5 mètres.



Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

1AUt.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres



1AUt.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée.

1AUt.II.2.Volumétrie

1AUt.II.2.a. Hauteur

La hauteur maximale est de 12 m.

1AUt.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Le CES maximum est de 0,40.

1AUt.II.2.c. Volume

Non concernée.

1AUt.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

1AUt.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cette règle ne concerne pas les piscines qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m. Cela ne concerne pas les parkings.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

1AUt.II.3.b. Aspect des toitures

Les nouvelles constructions

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.
Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

1AUt.II.3.c. Aspect des façades

Les constructions doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

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 coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

1AUt.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

1AUt.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

On se référera à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction. Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

1AUt.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUt.II.4.a. Coefficient d'espaces perméables

Le CEP minimum est de 30%.

75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

1AUt.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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.

De plus, pour les espaces de stationnement supérieurs à 30 places il est nécessaire de prévoir 20% d'espaces végétalisés.

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.

1 arbre de haute tige doit être planté pour 50m² d'espace vert.

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.

1AUt.II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant.

1AUt.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

1AUt.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension, de changement de destination ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

1AUt.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Au sein des bâtiments collectifs ou intermédiaires de bureau, il convient que la totalité des places soient pré-équipées pour recevoir une borne de recharge d'une puissance allant jusqu'à 7KW.

Cette disposition s'applique également aux bâtiments faisant l'objet de rénovations.

Pour les bâtiments à destination d'Equipements d'intérêt collectif et de services publics, d'activités des secteurs primaire et secondaire, les places de stationnement disposant de bornes de recharge doivent représenter :

15% du total des places pour les parkings de 40 places ou moins (contre 10% dans la Loi LOM) ;

25% pour les parkings de plus de 40 places (contre 20% dans la Loi LOM) ;

10% pour les commerces (contre 5% dans la Loi LOM).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	1AUt
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	1 place par unité d'hébergement
	Autres hébergements touristiques	1 place par unité d'hébergement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Bureau	

1AUt.II.5.b. Stationnements des deux roues

On se référera à l'OAP Mobilités pour plus de précisions.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUt.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

1AUt.III.1.a. Dispositions concernant les accès

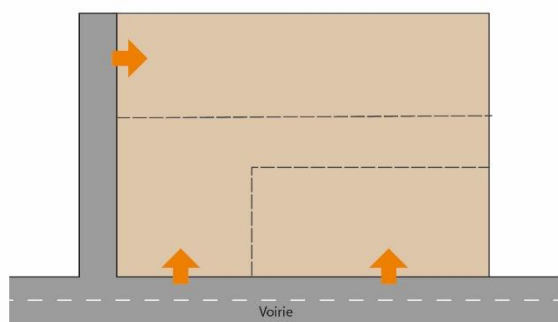
L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

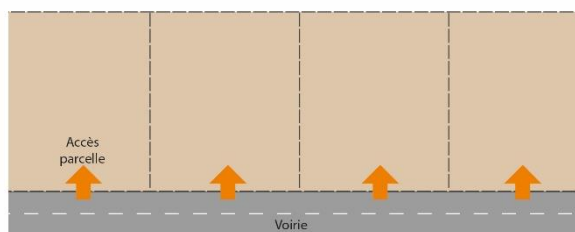
Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage,...).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

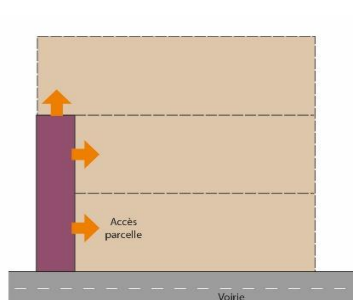


Type d'aménagement interdit

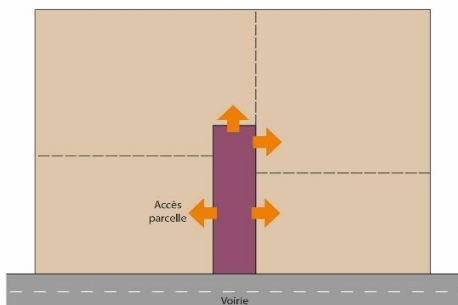


Type d'aménagement interdit

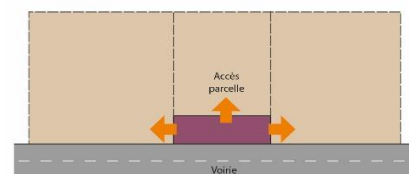
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

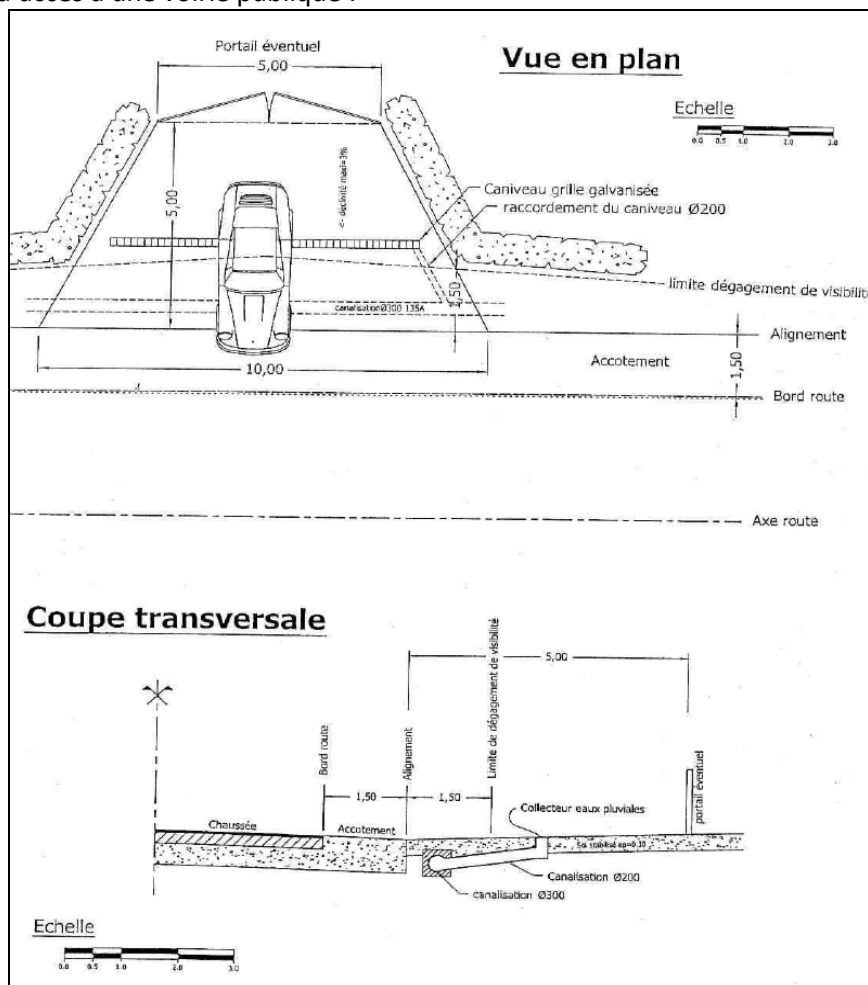
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Schéma type d'accès à une voirie publique :



1Aut.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

1Aut.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

1AUt.III.2. Réseaux

1AUt.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

1AUt.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites dans le règlement et en application des annexes sanitaires jointes au PLUi-HM.

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

1AUt.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

1AUt.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

1AUt.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 22 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUx

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUx.I.1. Destination des constructions et usage des sols

1AUx.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	1AUxa	1AUxb	1AUxc
Habitation	Logement	?	?	?
		Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m ² de surface de plancher à condition qu'il soit incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée.		
	Hébergement	×	×	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	?	?	?
		Les surfaces commerciales sont interdites. Les surfaces artisanales sont autorisées sans condition.		
	Restauration	×	✓	×
	Commerce de gros	×	×	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×	×	×
	Hôtel	×	×	×
	Autres hébergements touristiques	×	×	×
	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	✓	✓	✓

Destination	Sous destination	1AUxa	1AUxb	1AUxc
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×	×
	Équipements sportifs	×	×	×
	Lieux de culte	×	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	×	×
Exploitation agricole et	Exploitation agricole	×	×	×
	Exploitation forestière	×	×	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	✓	✓
	Entrepôt	✓	✓	✓
	Bureau	×	✓	✓
	Salle de congrès et d'exposition	×	×	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×	×	×

1AUx.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

Non concernée.

1AUx.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

Occupations et usages du sol	1AUx
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 inconvénient 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	×

1AUx.I.2. Condition d'ouverture à l'urbanisation :

Les constructions et occupations autorisées dans la zone se réalisent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

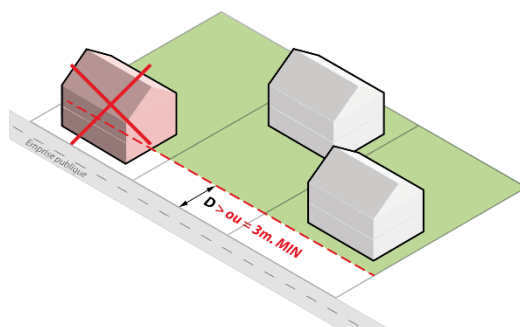
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUx.II.1. Implantation des constructions

1AUx.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les constructions s'implantent dans un recul minimum de 3m.



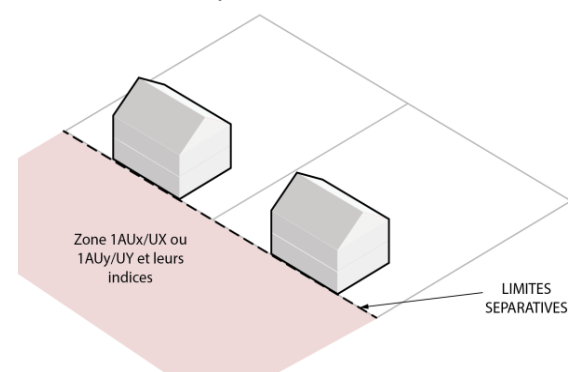
Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

1AUx.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

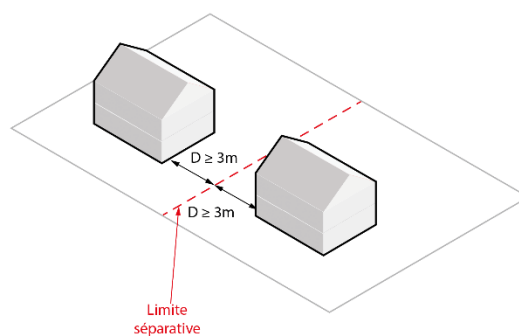
Pour les constructions principales :

Les nouvelles constructions s'implanteront :

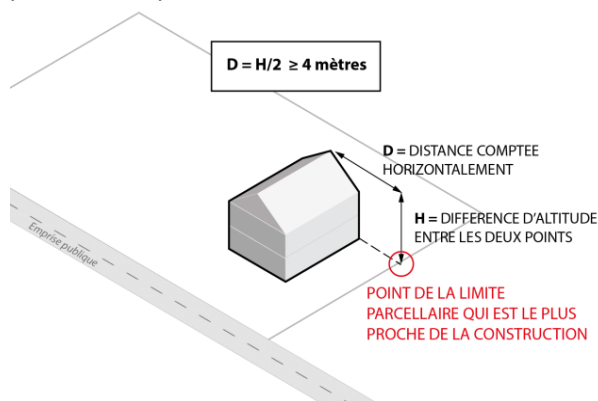
Soit sur limite séparative à condition qu'il s'agisse d'une zone située en limite jouxtant une zone 1AUx/UX ou 1AUy/UY et leurs indices.



Soit en retrait de 3 mètres minimum

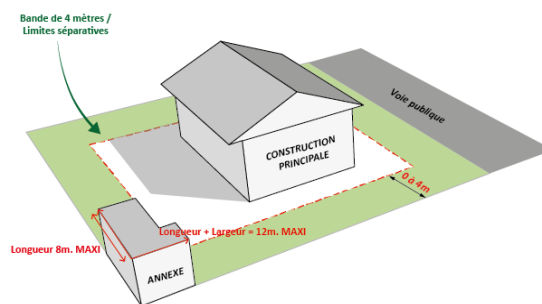


Dans le cas d'un terrain contigu à une zone à dominante résidentielle (UA UB UC UD UH et leurs indices), en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Pour les annexes :

Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

1AUx.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée.

1AUx.II.2.Volumétrie

1AUx.II.2.a. Hauteur

La hauteur maximale est de 12 mètres, hormis pour les sous-destinations hôtels, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires pour lesquelles la hauteur maximale est portée à 16 mètres.

1AUx.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Le CES minimal est de 0,30.

Le CES maximal est de 0,50.

1AUx.II.2.c. Volume

Les formes de construction doivent être simples.

1AUx.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

1AUx.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

1AUx.II.3.b. Aspect des toitures

Formes et volumes

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, terrasse.

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.

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Matériaux et aspect de couverture :

L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.
Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

1AUx.II.3.c. Aspect des façades

Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

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 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.

1AUx.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

1AUx.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

On se référera à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction. Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

1AUx.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1AUx.II.4.a. Coefficient d'espaces perméables

Le CEP minimum est de 30%.

75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

1AUx.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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.

De plus, pour les espaces de stationnement supérieurs à 30 places il est nécessaire de prévoir 20% d'espaces végétalisés.

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.

1 arbre de haute tige doit être planté pour 50m² d'espace vert.

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.

1AUx.II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD 26, 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.

1AUx.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

1AUx.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.

1AUx.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).

Au moins 50 % de places de stationnements perméables sont exigées.
De plus, il convient de solariser au moins 50% des espaces de stationnement.

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).

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Au sein des bâtiments collectifs ou intermédiaires de bureau, il convient que la totalité des places soient pré-équipées pour recevoir une borne de recharge d'une puissance allant jusqu'à 7KW.

Cette disposition s'applique également aux bâtiments faisant l'objet de rénovations.

Pour les bâtiments à destination d'Equipements d'intérêt collectif et de services publics, d'activités des secteurs primaire et secondaire, les places de stationnement disposant de bornes de recharge doivent représenter :

15% du total des places pour les parkings de 40 places ou moins (contre 10% dans la Loi LOM) ;

25% pour les parkings de plus de 40 places (contre 20% dans la Loi LOM) ;

10% pour les commerces (contre 5% dans la Loi LOM).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	1AUx
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	1 place par unité d'hébergement
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Entrepôt	
	Bureau	

1AUx.II.5.b. Stationnements des deux roues**Stationnement vélo**

On se reportera également aux OAP thématiques « Mobilité » et « Climat-Energie ».

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doit(vent) être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour les deux roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUx.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

1AUx.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

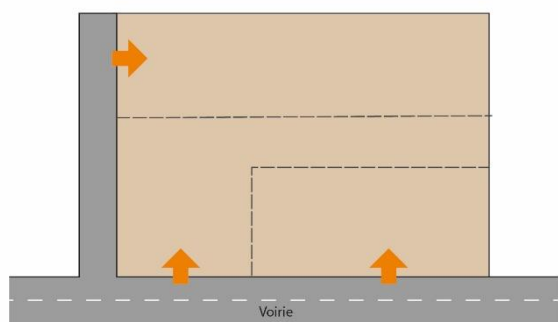
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

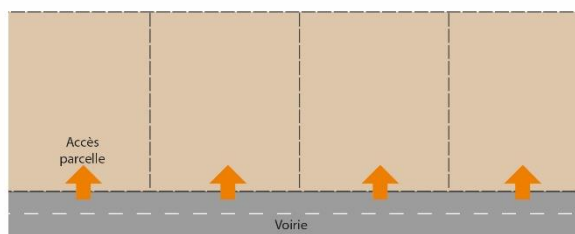
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage,...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

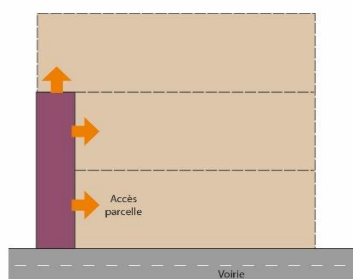


Type d'aménagement interdit

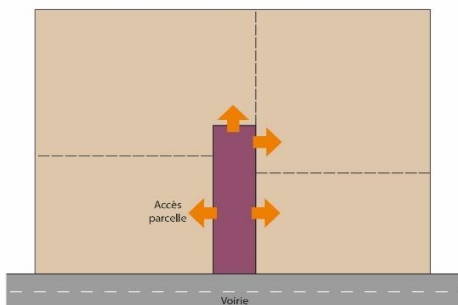


Type d'aménagement interdit

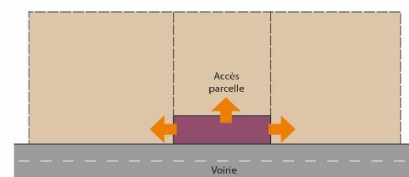
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

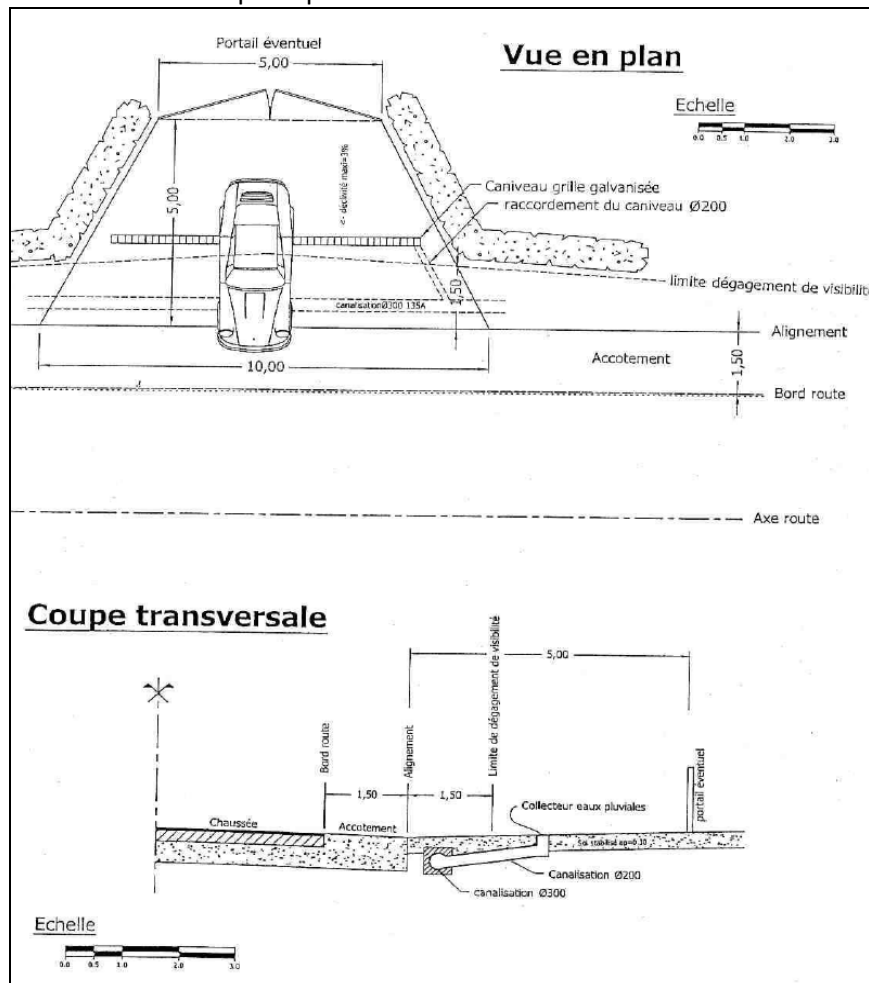
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Schéma type d'accès à une voirie publique :



1AUx.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 caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

1AUx.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

1AUx.III.2. Réseaux

1AUx.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

1AUx.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 dans le règlement et en application des annexes sanitaires jointes au PLUi-HM.

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

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.

1AUx.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

1AUx.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.

1AUx.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 23 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 1AUy

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

1AUy.I.1. Destination des constructions et usage des sols

1AUy.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	1AUy
Habitation	Logement	? Seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m² de surface de plancher à condition qu'il soit incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée.
	Hébergement	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	? Les surfaces commerciales sont autorisées si elles représentent plus de 500 m² de surface de vente au sein d'une même unité et les ensembles commerciaux de plus de 1000 m² de surface de vente. L'artisanat est autorisé s'il est rattaché à une activité de commerce de détail.
	Restauration	✓
	Commerce de gros	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hôtel	✓
	Autres hébergements touristiques	×
	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	✓

Destination	Sous destination	1AUy
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×
	Salles d'art et de spectacles	×
	Équipements sportifs	×
	Lieux de culte	×
	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 et qu'ils se situent sur le même tènement que l'activité principale ou sur un tènement limitrophe.
	Bureau	?
		Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont liés et accessoires à une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 300 m ² de surface de plancher.
	Salle de congrès et d'exposition	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×

1AUy.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

Non concernée.

1AUy.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

Occupations et usages du sol	1AUy
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 inconvénient et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
Les ICPE soumise à autorisation	×

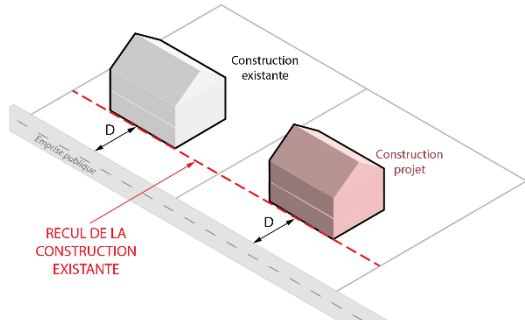
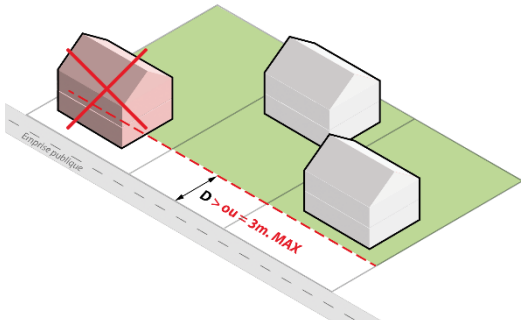
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUy.II.1. Implantation des constructions

1AUy.II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

Les constructions s'implantent :

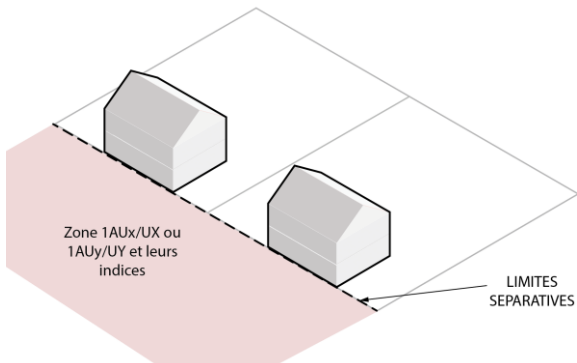
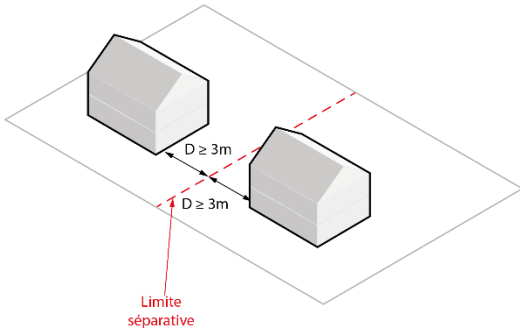
Soit dans le même recul que construction similaire sur tènement limitrophe	Soit dans un recul minimum de 3m
	

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

1AUy.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

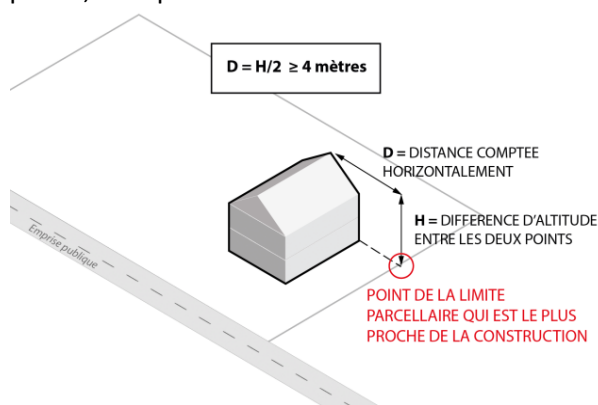
Pour les constructions principales :

Les nouvelles constructions s'implanteront :

Soit sur limite séparative à condition qu'il s'agisse d'une zone située en limite jouxtant une zone UY/1AUy ou UX/1AUx et leurs indices.	Soit en retrait de 3 mètres minimum
	

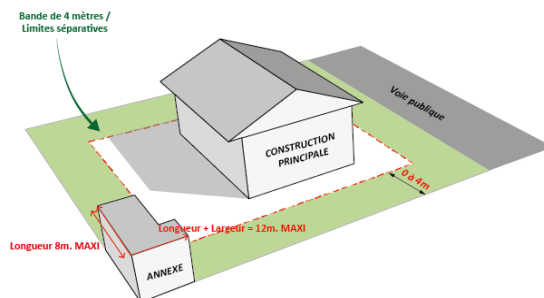
Dans le cas d'un terrain contigu à une zone à dominante résidentielle (UA UB UC UD UH et leurs indices), en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point

de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Pour les annexes :

Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

1AUy.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non concernée.

1AUy.II.2.Volumétrie

1AUy.II.2.a. Hauteur

La hauteur maximale est de 12 mètres, hormis pour les sous-destinations hôtels, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires pour lesquelles la hauteur maximale est portée à 16 mètres.

1AUy.II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Le CES minimal est de 0,30.

Le CES maximal est de 0,50.

1AUy.II.2.c. Volume

Les formes de construction doivent être simples.

1AUy.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

1AUy.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

1AUy.II.3.b. Aspect des toitures

Formes et volumes

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, terrasse.

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.

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Matériaux et aspect de couverture :

L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

1AUy.II.3.c. Aspect des façades

Elles doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

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 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.

1AUy.II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

1AUy.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

On se référera à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction.

Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

1AUy.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUy.II.4.a. Coefficient d'espaces perméables

Le CEP minimum est de 30%.

75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

1AUy.II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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.

De plus, pour les espaces de stationnement supérieurs à 30 places il est nécessaire de prévoir 20% d'espaces végétalisés.

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.

1 arbre de haute tige doit être planté pour 50m² d'espace vert.

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.

1AUy.II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD 26, 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.

1AUy.II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

1AUy.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.

1AUy.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).

Au moins 50 % de places de stationnements perméables sont exigées.
De plus, il convient de solariser au moins 50% des espaces de stationnement.

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).

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Au sein des bâtiments collectifs ou intermédiaires de bureau, il convient que la totalité des places soient pré-équipées pour recevoir une borne de recharge d'une puissance allant jusqu'à 7KW.

Cette disposition s'applique également aux bâtiments faisant l'objet de rénovations.

Pour les bâtiments à destination d'Equipements d'intérêt collectif et de services publics, d'activités des secteurs primaire et secondaire, les places de stationnement disposant de bornes de recharge doivent représenter :

15% du total des places pour les parkings de 40 places ou moins (contre 10% dans la Loi LOM) ;

25% pour les parkings de plus de 40 places (contre 20% dans la Loi LOM) ;

10% pour les commerces (contre 5% dans la Loi LOM).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	1AUy
Habitation	Logement	1 place par local de surveillance
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Hôtel	
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
Autres 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	

1AUy.II.5.b. Stationnements des deux roues**Stationnement vélo**

On se reportera également aux OAP thématiques « Mobilité » et « Climat-Energie ».

Pour toute construction neuve à destination de bureau, des locaux clos, couverts, fermés, éclairés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations : 1 emplacement par tranche de 2 emplacements véhicules motorisés réalisés. Le(s) emplacement(s) doit(ven)t être couverts et disposer de dispositifs d'attache sécurisés.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour les deux roues motorisés, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUy.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

1AUy.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

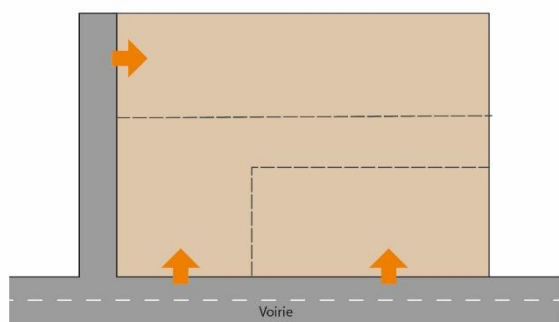
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

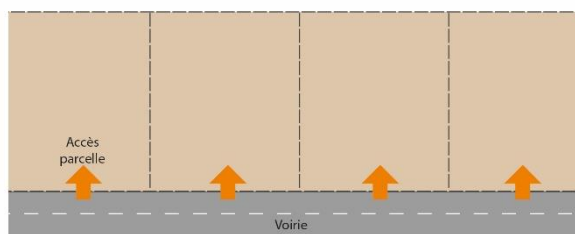
Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

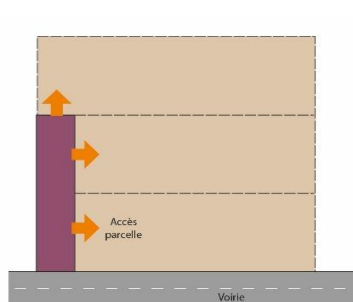


Type d'aménagement interdit

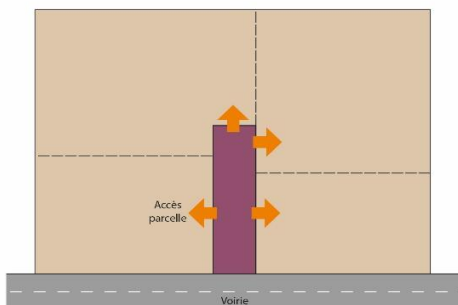


Type d'aménagement interdit

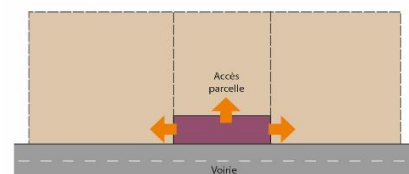
Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun



Accès unique et commun



Accès unique et commun

Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

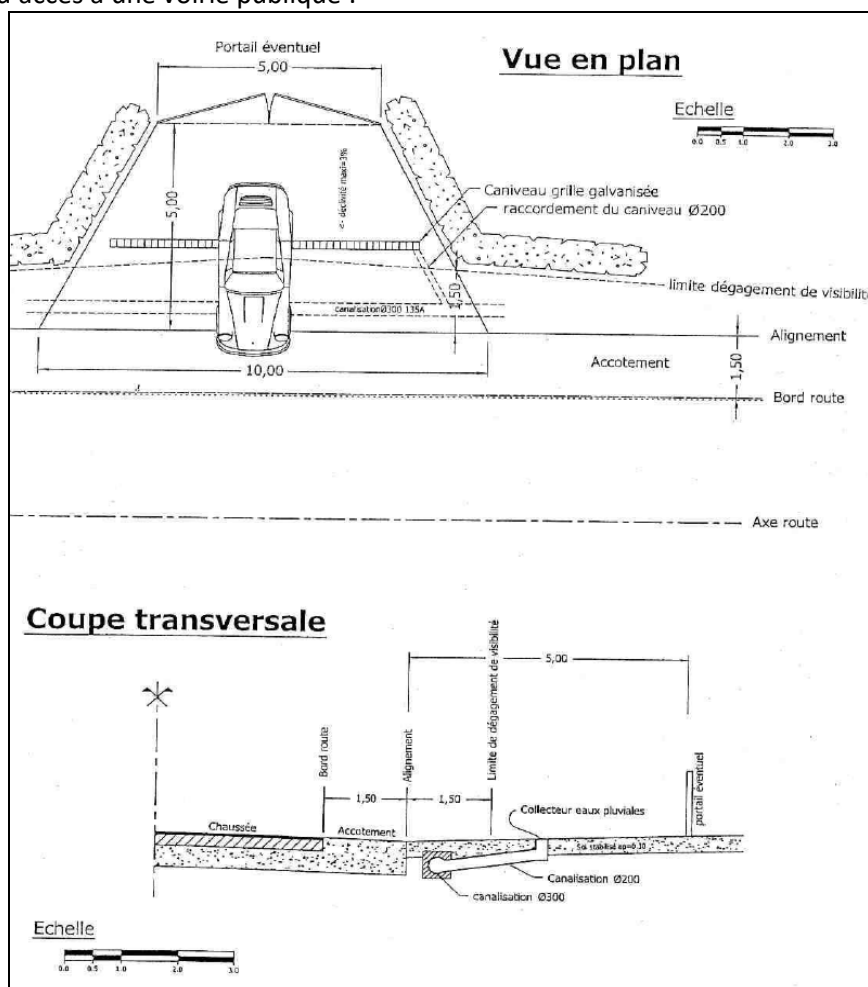
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Schéma type d'accès à une voirie publique :



1AUy.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 caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

1AUy.III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

1AUy.III.2. Réseaux

1AUy.III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

1AUy.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 dans le règlement et en application des annexes sanitaires jointes au PLUi-HM.

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

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.

1AUy.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

1AUy.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.

1AUy.III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

TITRE 24 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, l'ouverture à l'urbanisation est ainsi subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi-HM.

C'est lors de cette procédure que seront définies les règles qui s'appliqueront à ces zones.

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

2AU.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires 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 future 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.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non concernée.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non concernée.

LES ZONES AGRICOLES

TITRE 25 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX ZONES A

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1. Destination des constructions et usage des sols

Sont uniquement listées les destinations/occupations autorisées, par conséquent, tout ce qui n'est pas listé ci-dessous est interdit.

Dans toutes les zones A :

- Les constructions, installations, aménagements et occupations listées ci-après dans chaque sous zone sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires et liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés dans la zone.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.
- Les aires de stationnement dans la mesure où elles sont nécessaires à une occupation autorisée dans la zone et à condition d'être réalisées en matériaux perméables.

En plus dans la zone A :

- Les exploitations agricoles
- Les locaux de surveillance nécessaires à l'exploitation agricoles sous conditions de respecter les conditions suivantes :
 - Résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole et de l'exploitation.
 - Être accolé ou incorporé au bâtiment d'activité,
 - Être limité à 80 m² de surface de plancher.
- Les hébergements à vocation touristique (de type chambres d'hôtes, fermes-auberges,...) à condition d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, et à condition de rester accessoire à l'activité principale agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles sont accolées ou incorporées au bâtiment d'activité, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les habitations existantes situées dans la présente zone du PLUi présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² et présentant une desserte en réseaux suffisante pourront bénéficier :
 - de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
 - de l'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et de 60 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi, dans une limite totale de 250 m² de surface de plancher,

- de la réalisation d'annexes dans la limite de 2 (y compris les existantes) et de 40 m² d'emprise au sol au total comprenant au maximum 40 m² de surface de plancher, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale,
- de la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale dans la limite de 40 m² (y compris les existantes).
- Les changements de destination sont autorisés pour les bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dans les conditions suivantes :
 - Pour les bâtiments qualifiés de patrimoniaux, le changement de destination peut s'opérer vers les destinations suivantes : Logement, Hébergement, Restauration, Hôtel, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salle d'art et de spectacles, Autres équipements recevant du public, Bureau, Salle de congrès et d'exposition
 - Pour les bâtiments qualifiés d'activités, le changement de destination peut s'opérer vers les destinations suivantes : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés, Bureau, Salle de congrès et d'exposition, Artisanat, Industrie, Entrepôt

En plus dans la zone Ap :

- Les habitations existantes situées dans la présente zone du PLUi présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² et présentant une desserte en réseaux suffisante pourront bénéficier de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement
- Les changements de destination sont autorisés pour les bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dans les conditions suivantes :
 - Pour les bâtiments qualifiés de patrimoniaux, le changement de destination peut s'opérer vers les destinations suivantes : Logement, Hébergement, Restauration, Hôtel, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salle d'art et de spectacles, Autres équipements recevant du public, Bureau, Salle de congrès et d'exposition
 - Pour les bâtiments qualifiés d'activités, le changement de destination peut s'opérer vers les destinations suivantes : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés, Bureau, Salle de congrès et d'exposition, Artisanat, Industrie, Entrepôt

En plus dans la zone Api :

- Les serres et tunnels pour un usage d'exploitation agricole

En plus dans la zone Ad :

- Les installations de stockage de déchets inertes (ISDI) régulièrement autorisées pour le dépôt régulier de déchets inertes et uniquement, en vue de leur élimination définitive et sans intention de reprise ultérieure.
A l'issue de l'exploitation de l'ISDI, un retour à un usage agricole avec suivi agronomique du secteur est requis.

En plus dans la zone Ad* :

- Les installations de stockage de déchets inertes (ISDI) régulièrement autorisées pour le dépôt régulier de déchets inertes, les dépôts et stockages de matériaux.
- Les activités et installations liées au traitement de ces déchets et matériaux (ex concassage).

En plus dans la zone Aht1 :

- Les constructions existantes situées dans la présente zone du PLUi-HM pourront bénéficier :

- de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
 - de la réalisation de piscines,
 - des aires de jeux, de loisirs et de sports.
- Le changement de destination est autorisé au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme vers les destinations suivantes : Logement, Hébergement, Restauration, Hôtel, Salle d'art et de spectacles

En plus dans la zone Aht2 :

- L'hôtel et autres hébergements touristiques, comprenant les habitats légers de loisirs,
- Les constructions, occupations et aménagements nécessaires à l'entretien et l'animation de la zone (sanitaire (toilettes, douches, ...), loisirs (terrains de jeux, piscine ...), accueil, ...)

En plus dans la zone Ax1 :

- Pour les constructions préexistantes à vocation économique (« commerces et activités de service » et « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire »), seuls sont autorisés : la mise aux normes, l'aménagement, la réhabilitation, l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200 m² de surface de plancher, les annexes limitées à 80 m², et le changement de destination, dès lors qu'il se réalise au sein des catégories « commerces et activités de service » et « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », les dépôts si liés et accessoires à une destination autorisée dans la zone.

En plus dans la zone Ax1* :

- la mise aux normes, l'aménagement, la réhabilitation de l'existant,
- le changement de destination, les constructions nouvelles et leurs annexes à destination de : l'industrie, l'entrepôt, le bureau, les dépôts si liés et accessoires à une destination autorisée dans la zone.

I.2. Mixité sociale et fonctionnelle :

Non concernée.

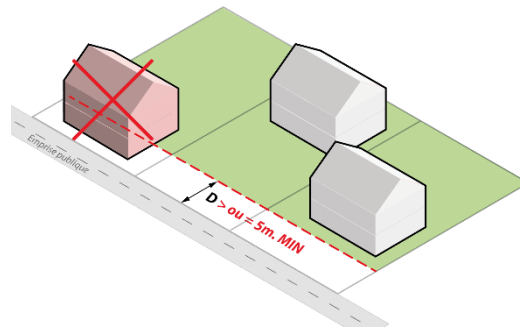
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1. Implantation des constructions

II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

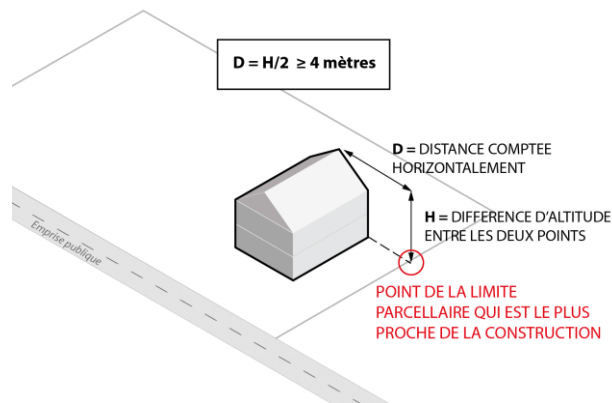
Les constructions s'implantent dans un recul minimum de 5 m.



Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

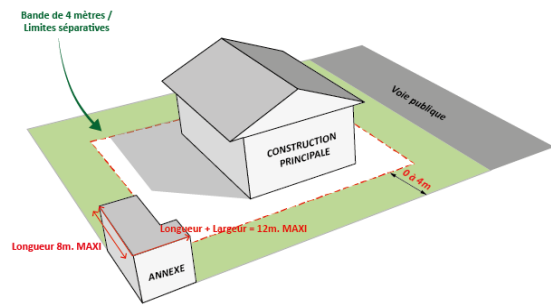
II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent en retrait avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Pour les annexes et les piscines :

Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les annexes et piscines autorisées dans la zone doivent être implantées à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale.

Pour toutes les destinations autorisées :

Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.

II.2.Volumétrie

II.2.a. Hauteur

Zone	Hauteur maximum
A	Exploitation agricole : 16 mètres Evolution des habitations existantes : 9 mètres
Ap	Non concernée
Api	3,5 mètres
Ad	Non concernée
Aht1	Non concernée
Aht2	5 mètres
Ax1 / Ax1*	12 mètres

II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Zone	CES Maximal
A	Non concernée
Ap	Non concernée
Api	Pour les unités foncières < 5 000 m ² = 0,5 Pour les unités foncières > 5000 m ² et < 2 ha = 0,30 Pour les unités foncières > 2ha et <5 ha = 0,15 Pour les unités foncières > 5 ha = 0,05
Ad	Non concernée
Aht1	Non concernée
Aht2	L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 400 m ²
Ax1 / Ax1*	0,50

II.2.c. Volume

Non concernée.

II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

Les éléments de type serres, tunnels, ne sont pas soumis aux règles ci-après. Toutefois, leur intégration dans l'environnement doit être recherchée, notamment dans les choix d'implantation et de couleurs (couleurs foncées/sombres admises).

II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

La règle ci-dessous ne concerne pas les bâtiments d'exploitations agricoles.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cette règle ne concerne pas les piscines qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

II.3.b. Aspect des toitures

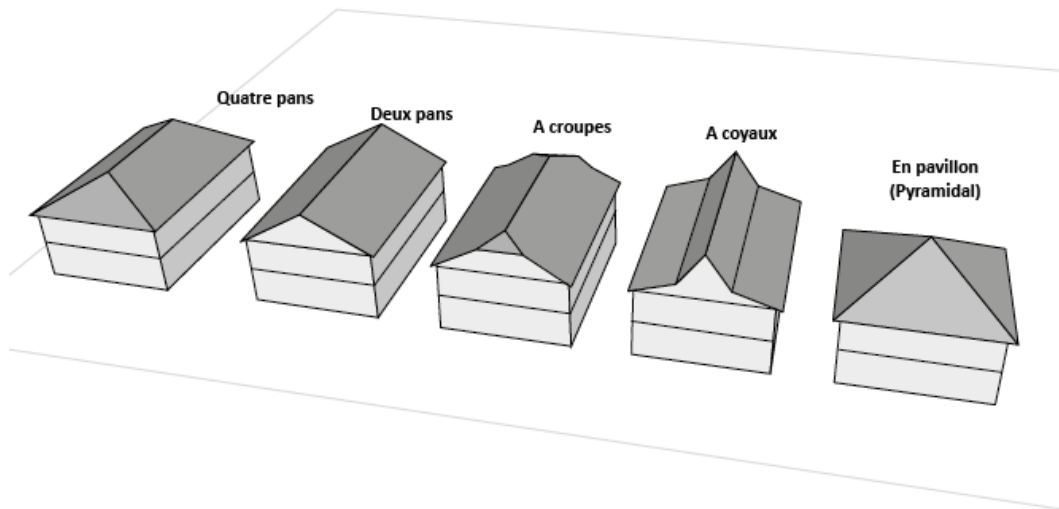
Les nouvelles constructions

Constructions principales et annexes, hors constructions d'exploitation agricole

Formes et volumes

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.

Matériaux et aspect de couverture :

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale hors constructions d'exploitation agricole :*Formes et volumes*

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 uniquement autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 1 m et à 0,30 m en pignon. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes hors constructions d'exploitation agricole :*Formes et volumes*

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Modifications de constructions existantes

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

Constructions d'exploitation agricole :

Les types de toiture autorisés sont à deux ou quatre pans, et les toitures-plates.

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 20% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

La couverture des toitures doit être de couleur brun, rouge ou gris. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

II.3.c. Aspect des façades

Les façades doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

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 coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les teintes hors bâtiments d'exploitation agricole :

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.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) sont interdites.

Les teintes des bâtiments d'exploitation agricole :

Les teintes foncées/sombres doivent être adoptées de type vert kaki ou marron par exemple.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

II.3.d. Eléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

On se référera à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction.

Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

II.4.a. Coefficient d'espaces perméables

Cela ne concerne que les zones Aht1 et Aht2 :

Les espaces libres perméables de pleine-terre doivent représenter 20 % du tènement de l'opération. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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.

II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées.
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant.
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées.

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autre des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Dans tous les cas, les clôtures doivent être conçues dans l'objectif d'être perméables à la petite faune en laissant un espace libre d'obstacle d'au moins 20 cm de hauteur sur 30 cm de largeur, tous les 5 m au plus.

Pour rappel, la constitution des haies perméables doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP « Biodiversité et continuités écologiques ».

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD 26, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

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.

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).

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Habitation	Logement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
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	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Industrie	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

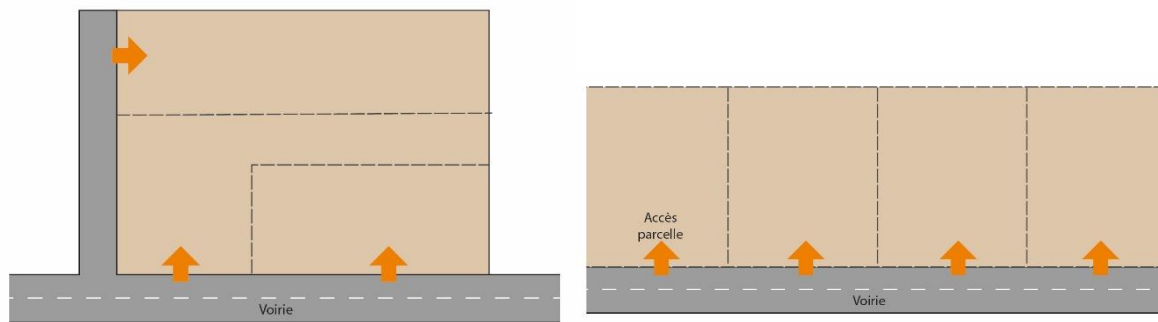
L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage,...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

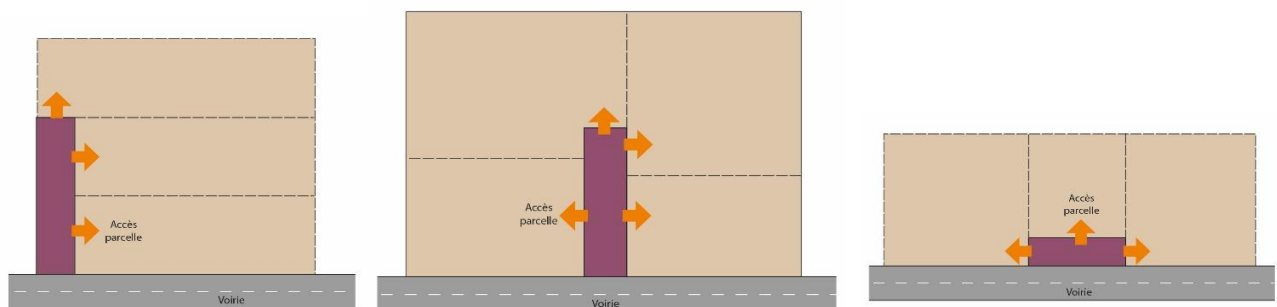
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.



Type d'aménagement interdit

Type d'aménagement interdit

Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.



Accès unique et commun

Accès unique et commun

Accès unique et commun

Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

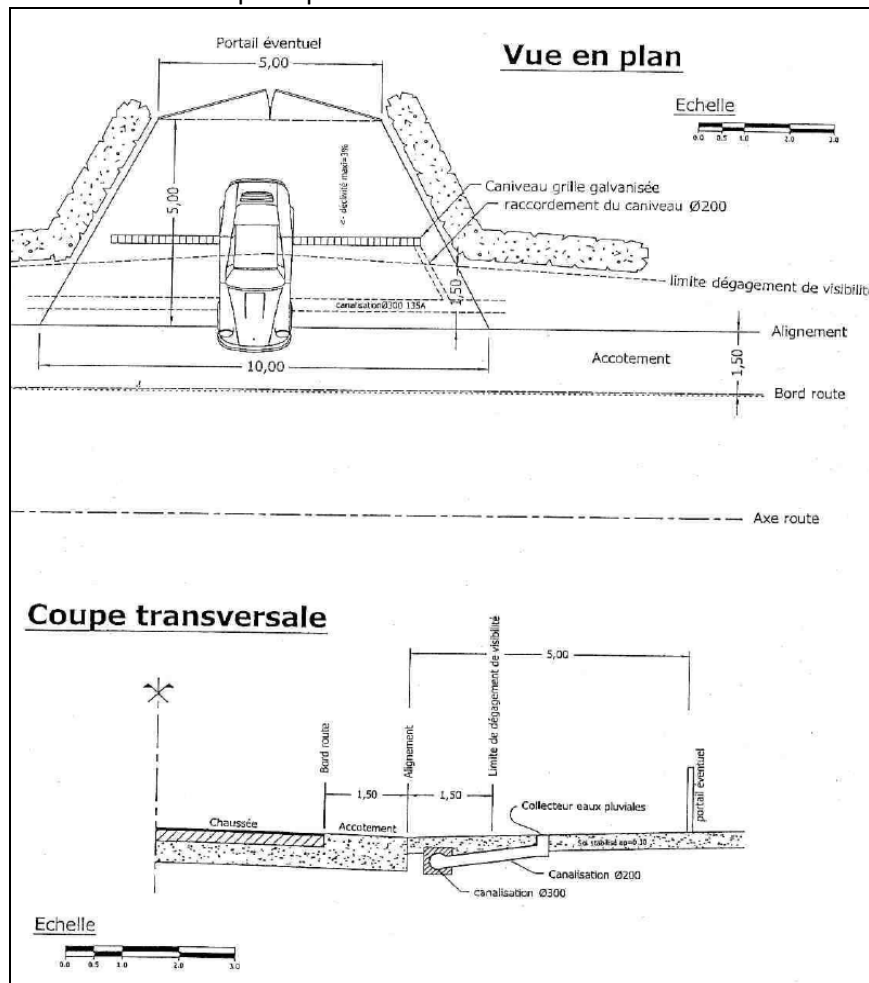
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Schéma type d'accès à une voirie publique :



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 caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

III.2. Réseaux

III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

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 dans le règlement et en application des annexes sanitaires jointes au PLUi-HM.

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

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.

III.2.c. Gestion des eaux pluviales

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

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.

III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

LES ZONES NATURELLES

TITRE 26 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX ZONES N

CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

I.1. Destination des constructions et usage des sols

Sont uniquement listées les destinations/occupations autorisées, par conséquent, tout ce qui n'est pas listé ci-dessous est interdit.

Dans toutes les zones N :

- Les constructions, installations, aménagements et occupations listées ci-après dans chaque sous zone sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires et liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés dans la zone.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

En plus, dans la zone N :

- L'exploitation forestière
- Les habitations existantes situées dans la présente zone du PLUi présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² et présentant une desserte en réseaux suffisante pourront bénéficier :
 - o de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
 - o de l'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et de 60 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi, dans une limite totale de 250 m² de surface de plancher,
 - o de la réalisation d'annexes dans la limite de 2 (y compris les existantes) et de 40 m² d'emprise au sol au total comprenant au maximum 40 m² de surface de plancher, et devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale,
 - o de la réalisation de piscines devant s'implanter à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale dans la limite de 40 m² (y compris les existantes).
- Les changements de destination sont autorisés pour les bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dans les conditions suivantes :
 - o Pour les bâtiments qualifiés de patrimoniaux, le changement de destination peut s'opérer vers les destinations suivantes : Logement, Hébergement, Restauration, Hôtel, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salle d'art et de spectacles, Autres équipements recevant du public, Bureau, Salle de congrès et d'exposition
 - o Pour les bâtiments qualifiés d'activité, le changement de destination peut s'opérer vers les destinations suivantes : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés, Bureau, Salle de congrès et d'exposition, Artisanat, Industrie, Entrepôt

En plus dans la zone NL :

- Les habitations existantes présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² pourront bénéficier, sans modification de volume de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement.
- La réhabilitation des annexes existantes est autorisée, sans modification de volume.
- La réfection, la réhabilitation, l'aménagement, l'extension, la réalisation d'annexes des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisés.
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé, à condition que la nouvelle destination soit nécessaire à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

En plus, dans la zone Nc :

- Les terrains de camping aménagés, les installations et aménagements nécessaires à leur fonctionnement, les aires de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables,
- Les constructions liées à la gestion et l'animation du camping :
 - o le logement de fonction dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
 - o les surfaces commerciales, la restauration, le bureau, dans la mesure où il s'agit d'activité complémentaire et accessoire à l'activité principale de camping
 - o les constructions à vocation sanitaire (toilettes, douches, ...),
 - o les constructions à vocation de loisirs (terrains de jeux, piscine ...),
 - o les constructions à destination d'accueil et d'animation du site (ex : salle commune)
 - o les espaces de stationnement

En plus, dans la zone Ne :

- Les équipements sportifs et installations nécessaires aux activités de loisirs et récréative
- Les autres équipements recevant du public
- Les aménagements et installations liés à la mise en valeur, à l'animation, à l'accueil du public et à l'entretien de ces secteurs (mobilier urbain, local technique, sanitaires, espaces de stationnement ...)

En plus, dans la zone Ncar :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité de carrière

En plus, dans la zone Ngv - aires d'accueil et aire de grand passage :

- Les installations et travaux divers, les locaux techniques, les clôtures, nécessaires à l'accueil et au stationnement des gens du voyage
- Les terrains de caravanage dès lors qu'ils constituent des aires d'accueil destinées à l'habitat des gens du voyage

En plus, dans la zone Ngvs – terrains destinés à l'accueil des gens du voyage en voie de sédentarisation :

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs dès lors qu'elles sont destinées à l'habitat des gens du voyage en voie de sédentarisation
- Les installations et travaux divers, les locaux techniques, les clôtures, nécessaires à l'accueil et au stationnement des gens du voyage en voie de sédentarisation
- Les constructions, annexes, les locaux techniques, les ouvrages et installations nécessaires à la vie des gens du voyage en voie de sédentarisation
- Les terrains de caravanage dès lors qu'ils constituent des aires d'accueil destinées à l'habitat des gens du voyage en voie de sédentarisation

En plus, dans la zone Nj :

- Les aménagements et installations liés à la mise en valeur, à l'animation, à l'accueil du public et à l'entretien de ces secteurs (sentier, mobilier urbain, local technique, sanitaires ...)
- Les espaces de stationnement

En plus, dans la zone Nj* :

- Les abris de jardins d'une emprise au sol égale ou inférieure à 10 m² par unité cultivée
- Les aménagements et installations liés à la mise en valeur, à l'animation, à l'accueil du public et à l'entretien de ces secteurs (sentier, mobilier urbain, local technique, sanitaires ...)
- Les espaces de stationnement

En plus, dans la zone NLj :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du jardin botanique (de type serres, clôtures, etc ...)
- Les aménagements et installations liés à la mise en valeur, à l'animation, à l'accueil du public et à l'entretien de ce secteur (mobilier urbain, local technique, sanitaires...)
- Les espaces de stationnement

En plus, dans la zone Nlt :

- Le logement de fonction : seul le local de surveillance est autorisé dans la limite de 50 m² de surface de plancher à condition qu'il soit incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée.
- La restauration
- L'hôtel
- Les autres hébergements touristiques
- Les constructions et installations destinées à des activités de services avec accueil d'une clientèle dans la mesure où elle est liée et accessoire avec l'activité principale d'hébergement et/ou de loisirs.
- Les équipements sportifs
- Les aménagements et installations liés à la mise en valeur, à l'animation, à l'accueil du public et à l'entretien de ces secteurs (mobilier urbain, local technique, sanitaires, les espaces de stationnement ...)
- Pour les constructions préexistantes dont la vocation n'est pas restauration, hôtel, autres hébergements touristiques, logement de fonction, équipements sportifs, seuls sont autorisés : la mise aux normes, l'aménagement, la réhabilitation, l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200 m² de surface de plancher, les annexes limitées à 80 m², et le changement de destination, dès lors qu'il se réalise au sein des catégories « restauration, hôtel, autres hébergements touristiques, logement de fonction, équipements sportifs ».

En plus, dans la zone Nx1 :

Seules les évolutions des constructions existantes à vocation économique sont autorisées dans les conditions suivantes.

- Pour les constructions préexistantes à vocation économique (« commerces et activités de service » et « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire »), seuls sont autorisés : la mise aux normes, l'aménagement, la réhabilitation, l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 200 m² de surface de plancher, les annexes limitées à 80 m², et le changement de destination, dès lors qu'il se réalise au sein des catégories « commerces et activités de service » et « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire ».

En plus, dans la zone Nx2 :

- L'installation d'ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique.

I.2. Mixité sociale et fonctionnelle :

Non concernée.

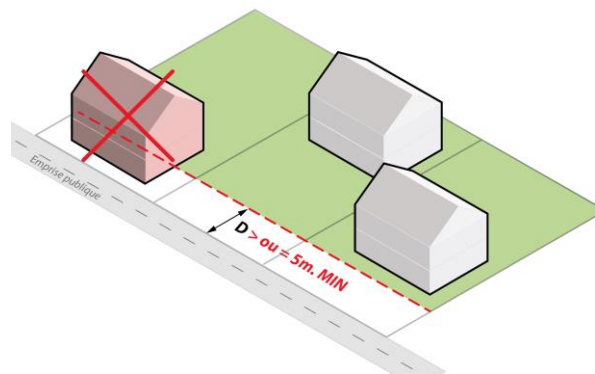
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1. Implantation des constructions

II.1.a. Implantation par rapport au domaine public

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

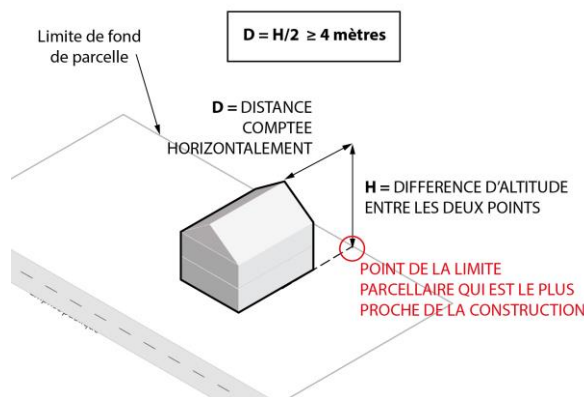
Les constructions s'implantent dans un recul minimum de 5 m.



Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

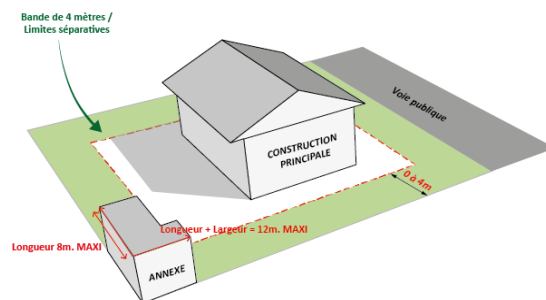
II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent en retrait avec la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Pour les annexes et les piscines :

Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative auront une façade ne dépassant pas 8 m de long et la longueur cumulée des façades mitoyennes n'excéderont pas 12 m.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les annexes et piscines autorisées dans la zone doivent être implantées à moins de 10 mètres d'un point de la construction principale.

Pour toutes les destinations autorisées :

Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.

II.2.Volumétrie

II.2.a. Hauteur

Zone	Hauteur maximum
N	Exploitation forestière : 16 mètres Evolution des habitations existantes : 9 mètres
NL	7 mètres
Nc	Hébergement touristique, sanitaire, loisirs : 5 mètres Logement de fonction, commerce, restauration, bureau, accueil, animation : 7 mètres
Ne	7 mètres
Ncar	Non concernée
Ngv/Ngvs	7 mètres
Nj/Nj*	5 mètres
NLj	7 mètres
Nlt	Autres hébergements touristiques, locaux d'entretien et d'animation (techniques, sanitaires, ...) : 5 mètres Logement de fonction, restauration, activités de services avec accueil d'une clientèle, équipements sportifs : 7 mètres Hôtel : 9 mètres
Nx1	12 mètres
Nx2	Non concernée

II.2.b. Coefficient d'emprise au sol

Zone	CES Maximal
N	Non concernée
NL	0,20
Nc	L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 800 m ²
Ne	0,30
Ncar	Non concernée
Ngv	0,10
Ngvs	0,30
Nj/Nj*/NLj	Non concernée
Nlt	L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 800 m ²
Nx1	0,50
Nx2	0,50

II.2.c. Volume

Non concernée.

II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

On se reportera également aux OAP thématiques « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » et « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction s'adapte à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cette règle ne concerne pas les piscines qui ne sont pas limitées en déblais/affouillements.

Concernant les déblais/affouillements du terrain visant à permettre l'implantation d'une construction ou d'une partie de construction totalement ou partiellement enterrée, la limite est fixée à 2 m. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

II.3.b. Aspect des toitures

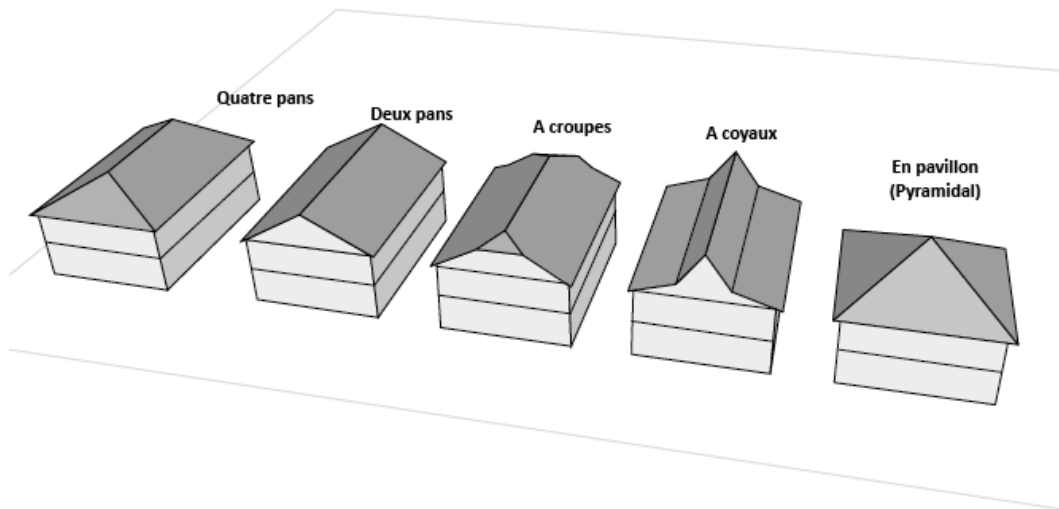
Les nouvelles constructions

Constructions principales et annexes, hors constructions d'exploitation forestière

Formes et volumes

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.

Matériaux et aspect de couverture :

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile de couleur choisie parmi les camaïeux de rouges à bruns. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie Climat ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale hors constructions d'exploitation forestière :*Formes et volumes*

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 uniquement autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 1 m et à 0,30 m en pignon. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes hors constructions d'exploitation forestière :*Formes et volumes*

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

Modifications de constructions existantes

La forme de tuile et la couleur utilisées lors de réhabilitation, extension, doivent avoir l'aspect des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

Constructions d'exploitation forestière :

Les types de toiture autorisés sont à deux ou quatre pans, et les toitures-plates.

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 20% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

La couverture des toitures doit être de couleur brun, rouge ou gris. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

II.3.c. Aspect des façades

Les façades doivent par leur composition, leurs matériaux et leurs teintes s'accorder avec leur environnement bâti.

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 coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les teintes hors bâtiments d'exploitation forestière :

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.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) sont interdites.

Les teintes des bâtiments d'exploitation forestière :

Les teintes foncées/sombres doivent être adoptées de type vert kaki ou marron par exemple.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures doit être évité.

II.3.d. Éléments techniques

Les éléments techniques doivent éviter l'effet de superstructures surajoutées et 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.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.

Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions et être facilement accessibles.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

On se référera à l'OAP thématique « Energie Climat » pour plus de détails et de compléments.

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain.

Les constructions vertueuses d'un point de vue environnemental peuvent bénéficier de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone dans laquelle s'inscrit la construction.

Ce bonus de constructibilité peut être valorisé jusqu'à un maximum de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport aux règles de la zone concernée si la construction atteste d'une bonne insertion paysagère.

II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

II.4.a. Coefficient d'espaces perméables

Cela ne concerne que les zones Nc Ne NeL Nlt :

Les espaces libres perméables de pleine-terre doivent représenter 20 % du tènement de l'opération. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

II.4.b. Aménagement extérieur

On se reportera également aux OAP thématiques « Climat-Energie » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ».

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.

II.4.c. Clôtures

On se référera à l'OAP « QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE » pour plus de précisions.

En tout état de cause, leur édification est soumise à déclaration préalable.

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. Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leur couleur et leurs matériaux.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous. Dans le cas de la restauration ou d'une reconstruction d'une clôture existante, une hauteur supérieure à celle définie ci-dessous peut être autorisée sans dépasser celle de l'existant.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées.
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant.
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées.

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autre des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Dans tous les cas, les clôtures doivent être conçues dans l'objectif d'être perméables à la petite faune en laissant un espace libre d'obstacle d'au moins 20 cm de hauteur sur 30 cm de largeur, tous les 5 m au plus.

Pour rappel, la constitution des haies perméables doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP « Biodiversité et continuités écologiques ».

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD 26, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

II.4.d. Essences végétales

Pour la constitution des haies végétales, on se reportera à l'OAP thématique « Biodiversité et continuités écologiques ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées. Les haies monovégétales disposées en mur rideau sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

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.

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).

Pour rappel (article L151-31 du code de l'urbanisme), « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Habitation	Logement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
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	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Industrie	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

II.5.b. Stationnements des deux roues

Non concernée

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1. Caractéristiques des voies de circulation

Sur les caractéristiques de voies de desserte et de circulation, on se référera également à l'OAP thématique « Mobilité ».

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.

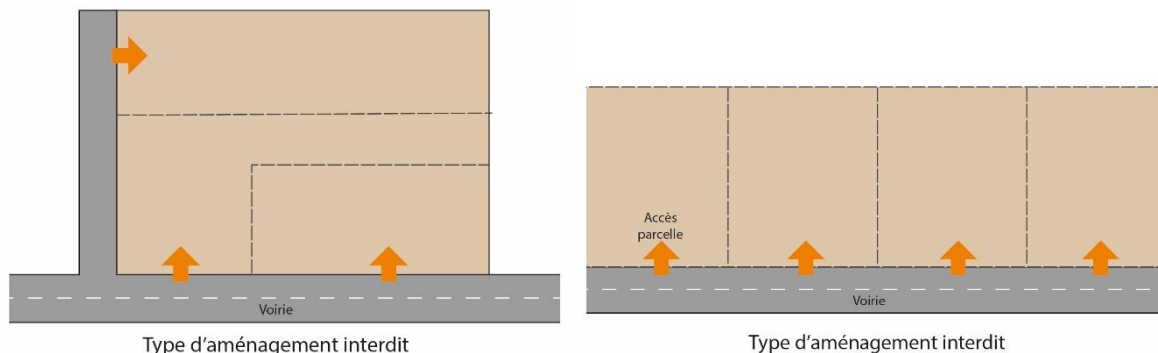


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

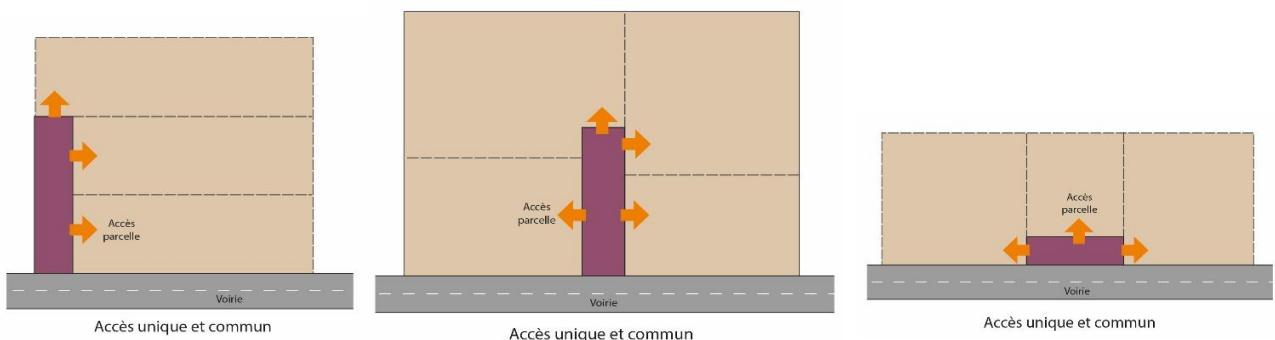


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

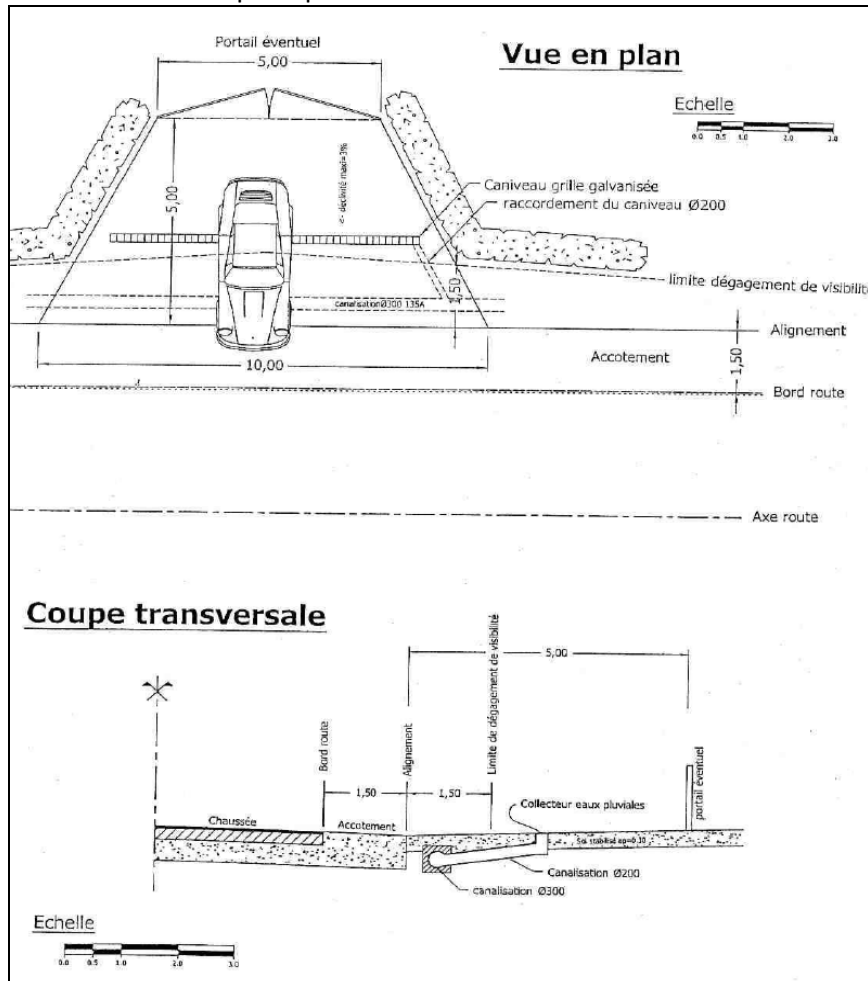
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

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 :



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 caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

III.1.c. Chemins et sentiers

Les chemins et sentiers modes doux devront respecter les caractéristiques définies dans l'OAP thématique « Mobilité ».

III.2. Réseaux

III.2.a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tous les forages, captages et prises d'eau autonomes doivent être déclarées en mairie.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout dossier d'urbanisme déposé dans un secteur favorable à la construction doit répondre aux exigences de la DECI publique, conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur, par des moyens en eau publics et/ou privés suffisants. Dans le cas contraire, le porteur de projet devra supporter, à ses frais, la mise en place d'équipements privés répondant aux prescriptions du RDDECI en vigueur. Son projet devra ainsi faire l'objet d'une validation par les services compétents (SDIS 74).

Le pouvoir de police spéciale reste de la compétence communale.

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 dans le règlement et en application des annexes sanitaires jointes au PLUi-HM.

Eaux usées autres que domestiques

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestique sont précisées dans les autorisations et/ou conventions spéciales de déversement, passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

Les eaux usées autre que domestique seront séparées des eaux domestiques et des eaux pluviales.

Leur évacuation s'effectuera conformément au Règlement d'Assainissement en vigueur.

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 autorisée 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-HM.

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.

III.2.c. Gestion des eaux pluviales

D'une manière générale, les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Si le réseau public est insuffisant ou n'est pas présent, l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Aucun rejet d'eau pluviale ne sera accepté au réseau d'eau usée.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (tranchée ou puits d'infiltration, massif d'infiltration, etc.) 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 uniquement si la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration de la totalité des eaux pluviales.

Les canalisations de débit de fuite, lorsqu'il est autorisé, 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.

L'ensemble des prescriptions de gestion des eaux pluviales sont décrites dans le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines (Annexes sanitaires) ainsi que dans le cahier des prescriptions techniques (disponibles sur le site internet de Thonon Agglomération).

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.

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.

III.2.e. Déchets

Pour rappel, la gestion des déchets doit être réalisée en compatibilité avec l'OAP thématique « Energie-Climat ».

En accord avec le service prévention et gestion des déchets de Thonon Agglomération et en référence au règlement communautaire de collecte, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (accès, emprise, dimensionnement et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri des différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, emballages, verre, biodéchets), afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.