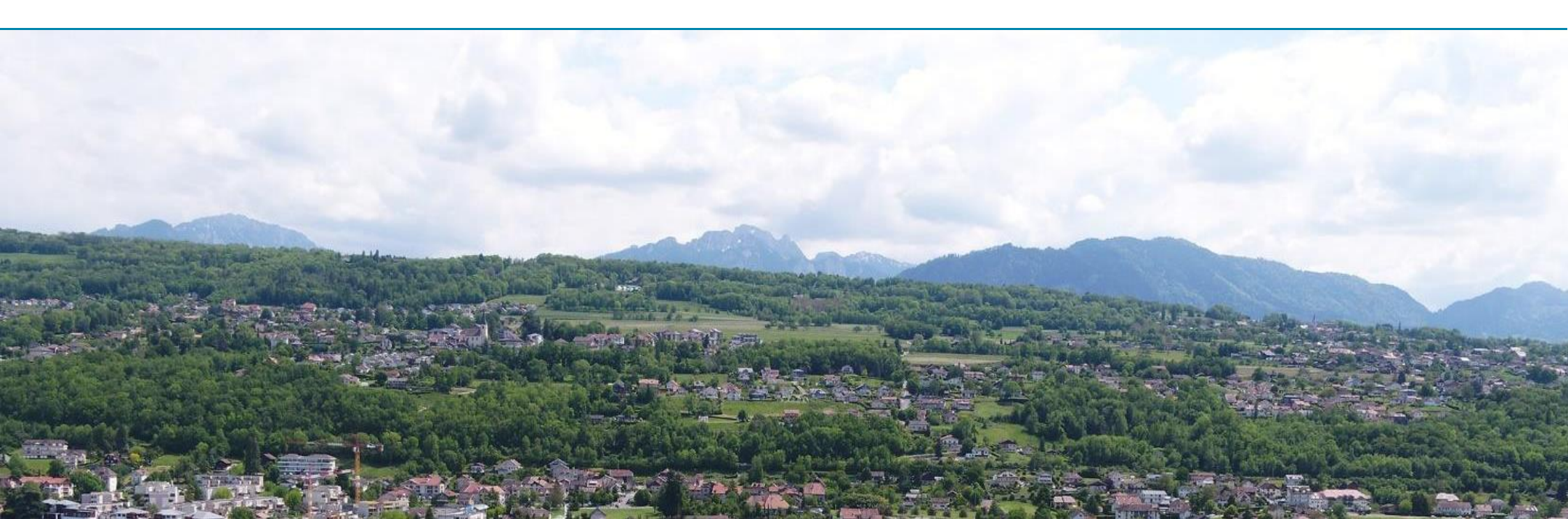




Département de la Haute-Savoie (74)
Ville de Publier

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Prise en main du règlement.....	3
Organisation et contenu du règlement écrit	4
Dispositions générales	7
1. Champ et modalités d’application territoriale du document	8
2. Portée du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols	8
3. Périmètres visés par des mesures ou dispositions particulières	8
4. Division du territoire en zones règlementaires.....	9
5. Autres dispositions figurant sur la pièce graphique du règlement.....	10
6. Adaptations mineures	10
Dispositions applicables à toutes les zones.....	12
Reconstruction d’un bâtiment sinistré.....	13
Travaux sur une construction existante.....	13
Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d’isolation thermique des bâtiments	13
Sécurité publique en matière d’accès routier.....	13
Axes bruyants	13
Protection des captages d’eau potable et des sources d’eaux minérales	14
Projet Urbain Partenarial (PUP)	14
Emplacements Réservés (ER)	14
Articulation avec les orientations d’aménagement et de programmation (OAP)	14
Servitude de cour commune	14
Accès.....	15
Protection des sites archéologiques	15
Coupes et abattages d’arbres / défrichements.....	15
Espaces Boisés Classés (EBC) et Espaces Verts à Protéger (EVP)	15
Patrimoine bâti à préserver	16
Dispositions relatives aux bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination.....	17
Secteurs patrimoniaux bâtis et non-bâtis remarquables.....	18
Corridors écologiques.....	19
Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement.....	19

Risques	19
Dispositions applicables aux zones urbaines	21
Zone UC	22
Zone U	46
Zone UI	71
Zone UP	96
Zone UH	120
Zone UL.....	145
Zone UN	169
Zone UR	192
Zone UE.....	212
Zone UX	228
Zone UF.....	252
Dispositions applicables aux zones d’urbanisation futures.....	266
Zones 1AUA – 1AUE – 1AUC – 1AUD – 1AUXa – 1AUXb.....	267
Dispositions applicables aux zones d’urbanisation différée.....	303
Zone 2AU	304
Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles	305
Zone A	306
Zone N	328
Annexes règlementaires	351
Ensembles et éléments identifiés au titre du patrimoine remarquable et des continuités écologiques	365

Prise en main du règlement

Organisation et contenu du règlement écrit

Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Publier est structuré en zones, contenant chacune 3 grandes sections :

Section 1 : l'affectation des zones et la destination des constructions

Qui répond aux questions : « *dans quelle zone puis-je construire ?* » et « *qu'ai-je le droit de construire dans chaque zone ?* », etc.

Section 2 : les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères des constructions

Qui répond aux questions : « *comment insérer ma construction dans le paysage naturel et urbain local ?* », « *comment intégrer un dispositif de production d'énergie renouvelable à ma construction ?* », « *quel doit être l'aspect extérieur de ma construction ?* », etc.

Section 3 : les équipements et les réseaux

Qui répond aux questions : « *comment dois-je raccorder ma construction aux réseaux d'alimentation (eau, électricité...) et d'assainissement existants ?* », « *comment accéder à ma construction ?* », etc.

Prise en main du règlement écrit

Afin de faciliter l'usage du règlement écrit du PLU, le tableau ci-dessous illustre l'organisation de la réglementation d'une zone.

Section 1 : usage des sols et destination des constructions		Thématiques abordées
Destinations, sous destinations, usages et affectations, nature d'activités	1-1 Destinations autorisées et interdites	• Usage des sols,
	1-2 Destinations autorisées sous conditions	• Destination et sous-destinations,
	1-3 Mixité fonctionnelle et sociale	• Diversité commerciale, programmation de logements intermédiaires et sociaux, etc.
Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères		Thématiques abordées
	2-1 Volumes et implantations des constructions	• Hauteur, • Implantations (par rapport aux voies publiques et privées, aux limites séparatives et entre constructions).
	2-2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions	• Toitures, • Matériaux et couleurs, • Façades et saillies, • Clôtures et brises vue.
	2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	• Emprise au sol, • Espaces libres et plantations, • Performances énergétiques et environnementales.
	2-4 Stationnement	• Normes de stationnements pour les véhicules motorisés, • Normes de stationnement pour les deux roues non motorisées et outils de mobilité individuelle.
Section 3 : équipements et réseaux		Thématiques abordées
	3-1 Desserte par les voies publiques et privées, accès et obligations en infrastructures	• Conditions d'accès, • Caractéristiques de la voirie.

3-2 Desserte par les réseaux publics : eau, énergie, assainissement et communications électroniques

- Eau potable,
- Eaux usées,
- Eaux pluviales,
- Déchets,
- Electricité et téléphonie,
- Eclairage des voies et défense incendie.

Dispositions générales

1. Champ et modalités d'application territoriale du document

Le présent règlement écrit s'applique sur tout le territoire de la Commune de Publier.

2. Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Règles générales d'urbanisme

« Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux dispositions antérieures des Plans d'Occupation des Sols et des Plans Locaux d'Urbanisme ainsi qu'aux « règles générales de l'Urbanisme », à savoir le Règlement National d'Urbanisme, faisant l'objet des articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. »

Les articles suivants sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

L'article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article R.111-21 : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction ».

L'article R.111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de

l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

L'article R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Isolement acoustique des constructions

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lequel existent des prescriptions acoustiques définies en application de l'article n°13 de la loi n°92-1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit. La commune de Publier est concernée par les arrêtés préfectoraux n°DDT-2021-0496 du 30/03/2021 (réseau routier) et n°DDT-2022-0313 du 15/02/2022 (partie ferroviaire) relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Haute-Savoie sur la Commune de Publier.

3. Périmètres visés par des mesures ou dispositions particulières

Outre les dispositions précédentes, le territoire est concerné par un certain nombre de périmètres visés par les articles A.431-10 à A.462-4 (Servitudes d'Utilité Publique), L.210-1 à L.219-13 (Droit de Prémption Urbain) et L.151-38 à L.151-42 (Emplacements Réservés) du Code de l'Urbanisme :

Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

« Les Servitudes d'Utilité Publique sont des limitations administratives au droit de propriété qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique. Ces servitudes dites administratives sont établies au profit de la collectivité et se répartissent

en 4 catégories :

- Conservation du patrimoine (naturel, culturel et sportif),
- Utilisation de certaines ressources et équipements,
- Défense nationale,
- Salubrité et sécurité publiques. »

Elles constituent des charges qui grèvent de plein droit des bâtiments ou terrains et peuvent avoir pour effet :

- D'interdire ou limiter l'exercice par les propriétaires de leur droit d'occuper ou d'utiliser le sol,
- De les obliger à effectuer des travaux d'entretien, de réparation, de démolition,
- De les obliger à laisser faire l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation des sols est annexée au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant.

Périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le Droit de Préemption Urbain (DPU)

Conformément aux articles L.210-1 à L.219-13 du Code de l'Urbanisme, « Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ».

Le Droit de Préemption Urbain dit « renforcé », prévu par l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, est l'extension du Droit de Préemption Urbain simple. Il s'applique, par délibération et arrêté motivés de la commune, sur des biens qui normalement étaient exclus du Droit de Préemption Urbain.

La commune a mis en place le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble du territoire communal (zones U et AU) (article L.211-1 du Code de l'Urbanisme).

4. Division du territoire en zones réglementaires

Différentes zones

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

1. Les zones urbaines (indiquées U) concernent 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 » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) :
 - La zone Uc,
 - La zone U,
 - La zone Ui,
 - La zone Ul,
 - La zone Un,
 - La zone Up,
 - La zone Ur,
 - La zone Ue,
 - La zone Uf,
 - La zone Ux et les sous-secteurs Uxc et Uxm,
 - La zone 1AU et les sous-secteurs : 1AUa, 1AUc, 1AUd, 1AUe et 1AUx,
 - La zone 2AU.
2. Les zones agricoles (indiquées A) et les sous-secteurs Abj, Abj1 et Agv, concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme),
3. Les zones naturelles et forestières (indiquées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue

esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R.151-24 et R.151-25 du Code l'Urbanisme). Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone N et les sous-secteurs : Ne, Ng, Ng1, Nh, NI, Np, Nr, Ns et Ntc.

5. Autres dispositions figurant sur la pièce graphique du règlement

Le plan de zonage fait également apparaître :

- Les terrains identifiés comme Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, protéger ou créer au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, mais aussi à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation,
- Les terrains classés comme Espaces Verts à Protéger (EVP), éléments de paysage et 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, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Les éléments de paysage, 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 au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- La limite de la bande littorale de 100 mètres au sein de laquelle les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que les articles L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent,
- La limite de l'espace proche du rivage au sein de laquelle les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent,
- Les alignements commerciaux le long des axes et au sein des quartiers et îlots, identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme,
- Les marges de recul graphique le long des voies, en application de l'article R.123-9

tel qu'écrit dans le Code de l'Urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016 et qui continue à s'appliquer dans le cas présent,

- Les chemins piétonniers, existants ou à créer en application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme,
- Les périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies aux articles L.151-6 à L.151-7-2 du Code de l'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles doivent être conformes aux dispositions du règlement de la zone dans laquelle elles s'implantent et être compatibles avec les dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui les concernent,
- Les cônes de vue repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : ils identifient la part d'un paysage qui se révèle signifiant à partir d'un point de vue privilégié. Il s'agit de points de vue attractifs sur le lac Léman (vue remarquable) devant être préservés, aucun obstacle matériel ne doit les remettre en cause,
- Des secteurs sur lesquels la mise à l'étude d'un projet a été prise en considération. En vertu de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme, cette identification permet, le cas échéant, à la collectivité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse une future opération d'aménagement.

6. Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

- « *Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,*
- *Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».*

Ces adaptations mineures accordées par le Maire de la Commune :

- « *Ne peuvent pas concerner l'article relatif à l'usage des sols et à la destination des*

constructions du présent règlement,

- *Ne peuvent pas être cumulées,*
- *Doivent déroger à la règle de manière très limitée,*
- *Doivent être motivées dans la décision délivrée. »*

Dispositions applicables à toutes les zones

Dispositions applicables à toutes les zones

Volet règlementaire – occupation du sol

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU ou le PPRN en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme), sous réserve d'une destination, d'un volume, d'une emprise au sol et d'une surface de plancher identiques au bâtiment avant sinistre. Les dispositions réglementaires applicables de la zone ne seront pas imposées à ce cas de figure spécifique, à condition que :

- Le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié à une inondation, à un glissement de terre ou à un éboulement, relatifs au Plan de Prévention des Risques (PPR),
- La capacité des réseaux domestiques d'électricité, d'eau potable et d'assainissement soit estimée satisfaisante, selon l'usage du bâtiment concerné,
- La reconstruction du bâtiment sinistré propose un aspect architectural et paysager conforme aux dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2).

Travaux sur une construction existante

Les travaux sur une construction existante régulièrement édifiée et non conforme au PLU sont admis en toute zone en l'absence de disposition spéciale les concernant dès lors qu'ils améliorent la non-conformité au PLU de la construction existante ou qu'ils sont sans effet sur celle-ci (article R.111-18 du Code de l'Urbanisme).

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments

Un dépassement de 30 centimètres maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU (emprise au sol, hauteur, implantation) est permis pour :

- L'isolation en saillie des façades,
- L'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire,
- La surélévation des toitures des constructions existantes.

Sécurité publique en matière d'accès routier

Les accès nouveaux sur les voies communales et routes départementales sont réglementés en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Axes bruyants

En application de l'arrêté préfectoral du 30/03/2021 et des textes auxquels il fait référence, sont délimités des secteurs de nuisances sonores, dans lesquels des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations :

Réseau routier :

- Sur une profondeur de 100 mètres de part et d'autre de la RD n°1005 (voie classée de catégorie n°3), du panneau de limitation 70 kilomètres/heure à la Rue des Fourches et de la Rue des Fourches à l'agglomération d'Amphion-les Bains,
- Sur une profondeur de 100 mètres de part et d'autre de la RD n°11 (voie classée de catégorie n°3), de la Rue de Fresnes à l'agglomération d'Avulligoz et de la RD n°61 à l'agglomération d'Avulligoz,
- Sur une profondeur de 30 mètres de part et d'autre de la Route d'Evian de l'Avenue de Thonon à limite communale avec Thonon-les-Bains (voie classée de catégorie n°4).

Réseau ferroviaire :

- Sur une profondeur de 30 mètres de part et d'autre de la voie ferrée (voie classée

Dispositions applicables à toutes les zones

de catégorie n°4) sur toute la commune.

Ouvrages techniques des services publics

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être autorisés en toutes zones, sans qu'il soit fait application des règles de chacune des zones.

Protection des captages d'eau potable et des sources d'eaux minérales

Les occupations et utilisations du sol admises dans les zones concernées devront respecter les dispositions applicables aux périmètres protégés de captage d'eau potable et source d'eau minérale (objets de servitudes d'utilité publique). Les forages et les puits d'infiltrations sont interdits sur toute la commune en amont des captages.

Volet réglementaire – dispositifs et outils réglementaires

Projet Urbain Partenarial (PUP)

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par le Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme, le ou les propriétaire(s) des terrains, le ou les aménageur(s) et le ou les constructeur(s) peuvent conclure avec la commune, dans le cadre des Opérations d'Intérêt National (OIN) mentionnées à l'article L.132-1 du Code de l'Urbanisme, une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Emplacements Réservés (ER)

« Le règlement du PLU peut délimiter des emplacements réservés pouvant porter sur un terrain bâti ou non bâti, pour :

- Des voies publiques,
- Des ouvrages publics,
- Des installations d'intérêt général,
- Des espaces verts,

- Des espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- Des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en zone U uniquement ».

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au règlement graphique-plan de zonage par des trames dont la signification et le bénéficiaire sont indiqués par un tableau.

A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. A défaut, l'Emplacement Réservé pourra ne plus être opposable.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet doit toujours rester également compatible avec les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui modulent ponctuellement ces règles, le cas échéant, avec des variations possibles au sein du secteur. Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Servitude de cour commune

Les propriétaires de terrains contigus peuvent ménager entre leurs bâtiments des servitudes visant à ne pas bâtir ou à ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant. Ces

Dispositions applicables à toutes les zones

servitudes de « *cours communes* » sont créées en vertu des articles L.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La servitude de cour commune est instituée par acte notarié authentique.

Accès

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Protection du patrimoine naturel et bâti

Protection des sites archéologiques

Les autorisations d'urbanisme demeurent soumises aux dispositions des articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 et R.523-1, R.523-14 du Code du Patrimoine ; R.111-4 du Code de l'Urbanisme ; L.122-1 du Code de l'Environnement.

Les sites archéologiques sont protégés par la Loi du 15/07/1980 relative à la protection des sites archéologiques et collections publiques et par celle du 27/09/1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Les dispositions de l'article 1er du Décret n°86-192 du 05/02/1986 relatif à la prise en compte de la protection du périmètre archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique évoqués dans le rapport de présentation et reportés au document graphique (pièce n°1.2).

Toute découverte de quel qu'ordre que ce soit : structures, objets, monnaies, etc. doit être immédiatement signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles / Service Régional d'Archéologie (Le Grenier d'Abondance, 6 Quai Saint-Vincent, 69283 LYON CEDEX), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges ne doivent

en aucun cas être détruits avant examen ; tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article n°257 du Code Pénal.

Coupes et abattages d'arbres / défrichements

Il est strictement interdit de couper et d'abattre un arbre, à l'exception des cas énoncés ci-après :

- Le danger avéré de la présence de l'arbre pour la sécurité publique ou privée,
- La mort avérée de l'arbre à abattre,
- L'impossibilité avérée de construire sans abattre l'arbre.

Dans tous les cas de figure, le motif de danger ou de mort ou d'impossibilité devra être justifié, notamment par un diagnostic phytosanitaire établi par un bureau d'études et d'expertises.

Tout arbre existant mutilé, coupé et/ou abattu doit être remplacé via une essence locale équivalente en termes de dimension et d'envergure à l'âge adulte, en termes de mesures compensatoires, après validation des Services de l'Urbanisme et des Espaces Verts.

Espaces Boisés Classés (EBC) et Espaces Verts à Protéger (EVP)

• Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1, L.113-2 et L.121-27 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Ce 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 par l'article L.341-3 du Code Forestier.

Le régime des Espaces Boisés Classés a pour effet :

Dispositions applicables à toutes les zones

- D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- D'entraîner le rejet de toutes demandes d'autorisations de défrichement,
- De soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres, notamment dans le cadre d'une exploitation forestière normale.

Ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier. Y sont interdits, notamment, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume...)

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18/09/1978.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés non-classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.342-1 du Code Forestier et interdits dans les Espaces Boisés Classés.

- **Espaces Verts Protégés (EVP)**

La prescription d'Espace Vert Protégé protège, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, un ensemble paysager existant ou à créer sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Les Espaces Verts à Protéger sont répertoriés au présent document d'urbanisme, avec l'indication de leurs superficies réglementaires totales. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur les documents graphiques du règlement par une trame verte.

Les arbres classés et protégés en tant qu'Espaces Verts à Protéger ne peuvent être abattus, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. Par ailleurs, toute construction à édifier doit sauvegarder et mettre en valeur les arbres considérés comme tel (repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique).

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'Espace Vert à Protéger n'est admise qu'aux conditions suivantes :

1. Elle ne diminue pas la surface d'Espace Vert à Protéger en pleine terre,
2. Elle maintient ou améliore la qualité de l'Espace Vert à Protéger et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Notamment, le réaménagement des surfaces existantes d'Espace Vert à Protéger sur dalle ne doit pas conduire à diminuer l'épaisseur de terre sur la dalle,
3. Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un Espace Vert à Protéger bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue définis au document graphique.

Patrimoine bâti à préserver

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité architecturale remarquable ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La liste du patrimoine bâti à protéger (pièce annexe du présent PLU) contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions qui suivent.

Les bâtiments protégés doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du Code de l'Urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

Dispositions applicables à toutes les zones

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée ainsi que des surélévations peuvent être admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales et architecturales du bâtiment.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des murs et des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements...).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport « *plein/vide* », modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc.). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent. Cette disposition permet de ne pas restreindre les projets contemporains cohérents.

Dispositions relatives aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En zone urbaine et à urbaniser, les changements de destination sans identification sur le plan

de zonage sont autorisés sauf mention contraire exprimée par le règlement de la zone. Les changements de destinations doivent être compatibles avec le caractère et les destinations de la zone.

En vertu de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier au sein des zones A et N des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme :

- De la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone agricole,
- De la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone naturelle.

En zones A et N du PLU :

Seuls les bâtiments identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination, selon les conditions cumulatives suivantes :

- En zone A : la destination d'habitation sera soit affectée à du logement, soit affiliée à des activités touristiques (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, hébergements à la ferme...),
- En zone N : la destination sera affectée à du commerce, de l'artisanat ou du logement.
- Le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- La construction principale devra être desservie par une voie d'accès des véhicules motorisés, jugée praticable par des véhicules légers de tourisme. Les véhicules ne devront en aucun cas stationner sur la voirie publique,
- Les réseaux domestiques d'électricité, d'eau potable et d'assainissement devront être assurés dans le respect des règlements sanitaires départementaux, intercommunaux et communaux,
- Les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâti devront être conservées au maximum : la création d'ouvertures en façades et l'extension modérée du bâti pourra être accordée selon l'appréciation du projet par le Service de l'Urbanisme,
- En zone A : l'édification de constructions secondaires nécessaires à l'hébergement touristique sera autorisée, sous conditions cumulatives d'une qualité architecturale identique à la construction principale et d'une implantation à 12 mètres maximum

Dispositions applicables à toutes les zones

de distance vis-à-vis de celle-ci.

En zone urbaine, à urbaniser et au sein des STECAL du PLU :

En zone urbaine, à urbaniser et au sein des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL), les changements de destination sans identification sur le plan de zonage sont autorisés. Les changements de destinations doivent être compatibles avec le caractère et les destinations de la zone.

Secteurs patrimoniaux bâtis et non-bâtis remarquables

Concernant les éléments patrimoniaux bâtis et non-bâtis remarquables repérés au plan de zonage du PLU en vertu des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux affectant le paysage devront être préalablement déclarés et accordés dans le respect des prescriptions définies par la zone.

Pour les éléments patrimoniaux bâtis remarquables :

La démolition des éléments patrimoniaux bâtis remarquables ne sera pas autorisée, à l'exception des bâtis menaçant de s'écrouler susceptibles d'engendrer un risque pour la sécurité tant publique que privée. Le cas échéant, la démolition est assujettie à l'obtention d'un permis de démolir.

Par ailleurs, tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. En cas de travaux sur les constructions existantes, il doit être conservé les éléments d'ornementation des murs et des façades (modénatures, corniches, bandeaux, encadrements).

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport « *plein/vide* », modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc.). Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

En complément, les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques « *Trame Verte, Bleue et Noire (TVBN)* » et « *Patrimoine et Architecture* » se doivent d'être respectées pour tout aménagement, installations ou constructions.

Pour les éléments patrimoniaux non-bâtis remarquables :

Tous les travaux affectant les éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.

Sont autorisés les travaux de gestion courante (tailles de formation, tailles douces, élagage des branches basses...) ou des travaux de remise en état dans la mesure où ils n'altèrent pas la qualité sanitaire et ne nuisent pas à la survie de cet élément végétal.

L'élagage, la coupe et l'abattage des éléments non-bâtis remarquables ne seront pas autorisés, à l'exception des non-bâtis menaçant de tomber susceptibles d'engendrer un risque pour la sécurité tant publique que privée. Le cas échéant, l'abattage est assujettie à l'obtention d'une Déclaration Préalable.

Sont autorisés les travaux de gestion courante (tailles de formation, tailles douces, élagage des branches basses, ...) ou des travaux de remise en état dans la mesure où ils n'altèrent pas la qualité sanitaire et ne nuisent pas à la survie de cet élément végétal.

Sont proscrits les coupes ou abattages des arbres, sauf :

- Les coupes et abattages nécessaires à l'entretien des plantations,
- Les abattages et coupes sécuritaires et sanitaires des plantations dont l'avenir est compromis, en plein processus de dégradation ou présentant des risques pour la sécurité publique (enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, etc.),
- Les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

Les plantations supprimées doivent être remplacées :

- Sur place ou en continuité,
- Par des plantations, qui à l'âge adulte, restitueront, voire amélioreront l'intérêt des

Dispositions applicables à toutes les zones

plantations supprimées.

Corridors écologiques

En application du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chablais, dans les secteurs de la continuité écologique des Côtiers Boisés identifiés au règlement graphique (lieux-dits du Bois Bernard, de la Guinchère, de Chonnay / lieux-dits des Tattes, du Grand Pré et du Bois Fleuret) et du Delta de la Dranse, les aménagements, les installations et les constructions autorisés ne devront en aucun cas générer des pressions anthropiques et des fractionnements de ces milieux naturels et ce, que cela soit par leur conception, leur réalisation ou leur utilisation.

Risques

Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle devra disposer d'un système de stockage permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence. Seules les surverses d'eau pluviale liées à des périodes de fortes pluies ou encore liées à la fonte des neiges pourront être rejetées aux réseaux d'évacuations d'eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que la rétention, sur son unité foncière, n'est pas possible ou insuffisante, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée. Par ailleurs, le relevage des eaux pluviales est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement pluvial des routes départementales (destinées à recueillir uniquement les eaux pluviales des chaussées).

Risques

Le territoire est concerné par plusieurs risques qui font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement afin de protéger les biens et les personnes :

- Risques d'inondation et de crues torrentielles liés à la rivière de la Dranse,
- Risques de remontée de nappes,
- Risques de ruissellement et de glissement de terrain sur les versants liés au sud de la commune et du piémont présent,
- Risques associés aux mouvements de terrain tels que les glissements de terrains et chutes de blocs.

La commune de Publier est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN), annexé au Plan Local d'Urbanisme :

- Dans les périmètres de risques faibles à modérés, identifiés via un zonage de coloris bleu, toute utilisation et toute occupation des sols est impérativement soumise aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles,
- Dans les périmètres de risques forts, identifiés via un zonage de coloris rouge, toute utilisation et toute occupation des sols est strictement interdite.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes :

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

Dispositions applicables à toutes les zones

De manière générale, en raison de la sensibilité des terrains, les sous-sols sont interdits sur les secteurs soumis au risque de remontée de nappes.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UC

UC : secteurs centraux du Chef-Lieu et d'Amphion-les-Bains

La zone Uc concerne des secteurs à vocation dominante d'habitat de forte densité des centres d'Amphion-les-Bains et du Chef-Lieu de Publier, dont les dispositions réglementaires tendent à assurer la densification, la mixité de l'habitat et des fonctions urbaines.

Décomposition et secteurs

Cette zone comprend :

- Des linéaires le long desquels sont introduites des dispositions en faveur de la préservation et du développement de la diversité commerciale et artisanale de services de proximité,
- Des secteurs de mixité sociale dans lequel un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination permis par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Aux cônes de vue,
- Aux périmètres de sursis à statuer en vertu de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme,
- Aux secteurs patrimoniaux bâtis et non-bâtis remarquables repérés au plan de zonage du PLU en vertu des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,

- Aux risques naturels prévisibles.

Une partie de la zone Uc est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que les articles L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Une partie de la zone Uc est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.1 Autres interdictions

Sont de plus interdits dans l'ensemble de la zone Uc :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération, les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- Le stationnement, hors garage, supérieur à 3 mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- Toute construction et installations à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies dans les autorisations sous conditions particulières (1.2) ci-après,
- Les affouillements et exhaussements de sol non-autorisés dans les autorisations sous conditions particulières (1.2) ci-après.

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- Sur le périmètre rapproché : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et siccatifs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements supérieurs à 1,5 mètre de profondeur, ainsi que les pompes privées de la nappe,
- Sur le périmètre éloigné : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes

:

- (1) Les activités artisanales et commerciales à condition que leur surface de vente soit inférieure à 500 mètres carrés.

Sont de plus admis dans la zone Uc :

- Les exhaussements, les affouillements, remblais et déblais, à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à la construction et à l'aménagement des bâtiments à construire. Ils devront respecter les dispositions à ce sujet, explicités dans les dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2),
- Les constructions principales et leurs constructions secondaires à destination d'habitation, limitées à 2 annexes maximum non-accolées par construction principale à usage d'habitat individuel et limitées à une annexe maximum par logement issu d'une construction principale à usage d'habitat collectif,
- Les constructions secondaires rattachées aux constructions principales à destination d'activités de bureau, de commerce de proximité et d'artisanat, limitées à une annexe maximum par construction principale,
- L'aménagement dans le volume bâti existant et l'extension limitée desdits bâtis existants ayant pour vocation de perdurer les activités économiques existantes autres que celles mentionnées ci-dessus,
- Les constructions, les aménagements, les occupations et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- L'édification et la rénovation de clôtures, de portails et portillons, dans le respect des dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2).

Autres conditions particulières :

Dans le cas de figure d'une division foncière en vue de bâtir ou de lotir et en application des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et les installations sont accordées à la condition qu'elles respectent l'ensemble des dispositions réglementaires de la zone à l'échelle de chaque lot détaché issu de la division foncière et non à l'échelle de l'unité foncière initiale.

Lorsqu'un bâti existant se révèle non-conforme aux dispositions réglementaires applicables à la zone, la demande d'autorisation d'urbanisme sera uniquement accordée dans le cadre de projets et de travaux ayant pour objet de ne pas aggraver et/ou de réduire les non-conformités avérées.

2.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Conditions relatives aux commerces

Changement de destination :

Au rez-de-chaussée des constructions concernées par des linéaires identifiés au titre de la préservation de la diversité commerciale, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, à l'artisanat, aux services, de proximité, vers une destination autre que commerciale, artisanale ou de services de proximité est interdit.

Construction neuve :

Le long des linéaires identifiés au titre de la préservation de la diversité commerciale, les projets de constructions sont accordés à la condition que l'intégralité des locaux situés au rez-de-chaussée soient affectés aux activités de commerce de proximité et d'artisanat.

Conditions relatives aux logements

Pour les secteurs de Beauséjour, du Chef-lieu et de la Rive, couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les typologies et granulométries mentionnés pour chaque secteur ciblé se substituent aux règles du présent règlement écrit.

Typologie des logements :

Dans toute la zone Uc, tout projet de construction, de réhabilitation ou de changement de destination à vocation d'habitation (individuelle, intermédiaire ou collective), à compter du seuil de 8 logements ou de 550 mètres carrés de surface de plancher, devra comporter à minima :

- 25 % de logements locatifs sociaux pérennes,
- 25 % de logements en accession sociale pérennes.

Dans le cas où l'application du pourcentage de logements locatifs sociaux ou en accession sociale donnerait un résultat décimal, le nombre de logements à créer sera arrondi au supérieur.

Taille des logements :

Au sein de projets de construction de bâtis à destination d'habitation collective, la répartition de la typologie des logements est imposée ainsi :

- 10 % maximum de logements d'une pièce (T1) – surface de plancher moyenne de 25 mètres carrés,
- 30 % minimum de logements de 2 pièces (T2) – surface de plancher moyenne de 45 mètres carrés,
- 40 % minimum de logements de 3 pièces (T3) – surface de plancher moyenne de 65 mètres carrés,
- 20 % maximum de logements de 4 ou de 5 pièces (T4 / T5) – surface de plancher moyenne de 85 mètres carrés.

Une répartition différente de la typologie des logements pourra être envisagée, à condition que celle-ci soit soumise à l'appréciation de l'autorité compétente.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Le plan altimétrique contenant les cotes topographiques sera employé afin de déterminer un point non-susceptible d'être modifié par les travaux projetés, servant de base de référence pour le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions et des installations sera mesurée à compter du niveau du terrain naturel (avant travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement de terre) jusqu'au point culminant (soit au faîtage, soit à l'égout du toit).

Dans le cadre d'un projet sur un tènement en déclivité, la hauteur sera mesurée à l'aplomb de tout point de la construction projetée.

La façade accueillant la rampe d'accès et la porte de garage des places de parking situées en souterrain sera la seule façade visible du sous-sol.

Les combles et/ou les attiques ne comporteront qu'un seul et unique niveau au sein du bâtiment. Les attiques devront être construits en retrait minimal d'1,5 mètre du nu externe des façades du bâtiment.

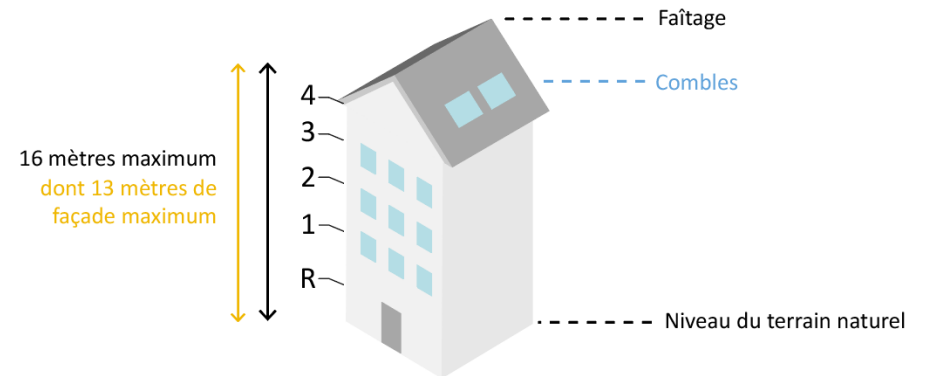
Les édifices techniques (bouches d'aération, sorties de cheminée, antennes de télécoms, etc.) et les installations techniques nécessaires (silos, pylônes, grues...) ne seront pas compris dans le calcul de la hauteur des bâtis.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Règle générale :

La hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser la composition de volume ci-énoncée RDC + R1 + R2 + R3 + C/A ou RDJ + RDC + R1 + R2 + C/A (soit 4 niveaux visibles) et 16 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Aucune façade ne devra excéder une hauteur de 13 mètres depuis le niveau du terrain achevé.



En cas de combles aménageables

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

En cas de toiture terrasse végétalisée, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 13 mètres à l'égout du toit.

Cas particuliers :

Dans une bande de 100 mètres de largeur depuis les rives du lac Léman, la hauteur des constructions et des installations ne devra pas dépasser la hauteur des constructions et des installations existantes à proximité.

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas plafonnée. Toutefois, la hauteur du bâti projeté devra être adaptée à l'usage et cohérente avec les bâtis alentours afin d'assurer une insertion qualitative dans l'environnement.

Le seuil de hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel pourra être dépassé dans l'hypothèse d'un besoin spécifique de gestion de la toiture, dûment justifié par des impératifs techniques ou des contraintes de fonctionnement et d'exploitation du bâtiment.

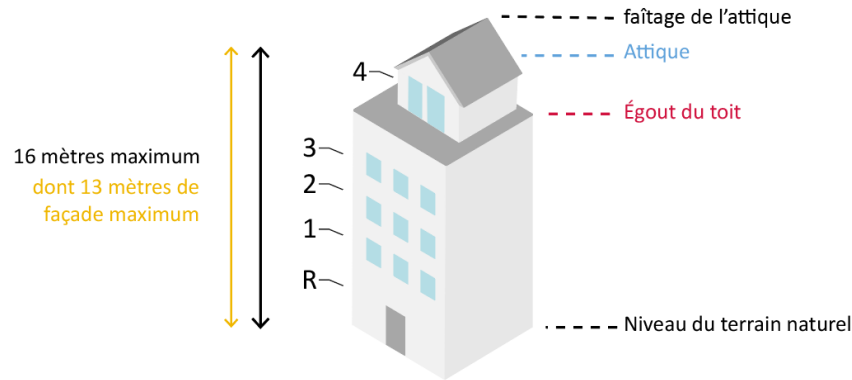
Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

Le champ d'application du présent article englobe les emprises publiques, les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées, qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation automobile (hors servitudes de passage).

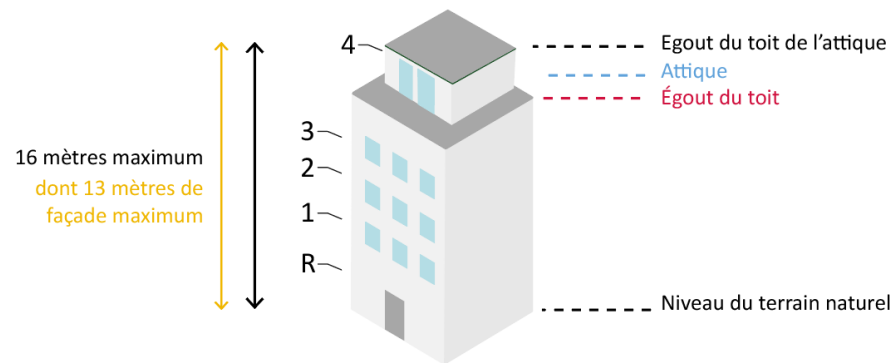
Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non par des poteaux de soutien.

Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne sont pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le



En cas d'attique avec toit en pente



En cas d'attique avec toit terrasse

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

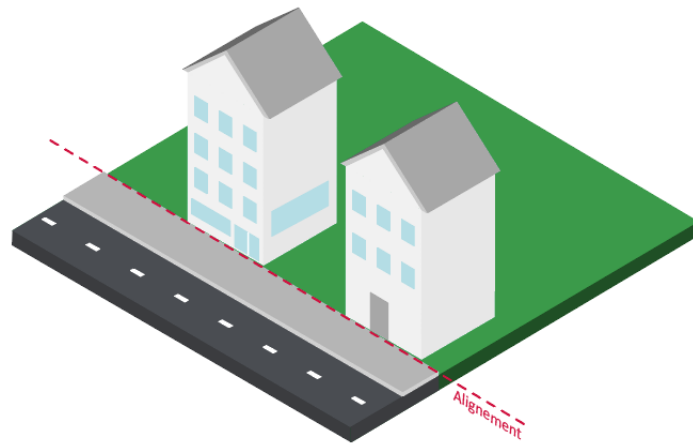
niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres (hormis pour les constructions en bordure de voie).

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

Les constructions principales s'implanteront sur la limite d'alignement donnant sur la voirie publique, afin de pouvoir créer des locaux d'activités, de commerces et de services de proximité en rez-de-chaussée.



Implantation à l'alignement

Cas particuliers :

1. Pour les nouvelles constructions

L'implantation des constructions principales et secondaires pourra être différente de celle imposée par la règle générale ci-dessus :

- Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Dans l'hypothèse d'aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Dans le cas de création d'emplacements de stationnement souterrains,
- Dans le cadre de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, cabanon, appentis...) accolées ou non accolées, closes ou non-closes. La distance d'implantation minimale vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique ou privée devra être de 2 mètres minimum et ce, aux conditions cumulatives que la hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et que la longueur de chaque façade de l'annexe n'excède pas 8 mètres,
- Dans le cas d'installation d'une piscine hors-sol, semi-enterrée ou enterrée. La distance minimale de retrait est de 4 mètres depuis la limite d'alignement, comptée depuis la margelle. Dans l'hypothèse d'une piscine enterrée dépourvue de margelles, la mesure sera effectuée depuis le rebord du bassin,
- Pour les tronçons repérés au plan de zonage (RD n°1005), les constructions projetées devront respecter une marge de recul minimale par rapport à la limite d'alignement de 8 mètres. Un aménagement paysager est requis au sein de cette bande de 8 mètres de large sur l'ensemble de la longueur de la propriété privée concernée.

2. Pour les extensions et surélévations

Afin de poursuivre et de pérenniser l'alignement des différentes façades créant un front bâti uni au sein des quartiers, les extensions (dont les surélévations) de constructions principales et secondaires existantes pourront déroger à la règle générale concernant l'implantation vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voie publique, l'emprise publique ou la voie privée ; aux conditions cumulatives que :

- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'engendrent pas des problèmes de visibilité, de passage ou de sécurité publique,
- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'aggravent

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

pas la situation préexistante,

- Dans le cas de figure où les extensions des constructions principales ou secondaires existantes comblent une dent creuse afin de constituer un front bâti.

Au surplus des dispositions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions (2.3), afin de permettre le libre passage de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être entretenues en espaces libres de toute construction et de tout mouvement de terre inopportun, en respectant *de facto* un recul d'implantation vis-à-vis des cours d'eau. Celui-ci sera à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux d'implantation. Cette disposition réglementaire n'engage pas les ouvrages et infrastructures de franchissement des cours d'eau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

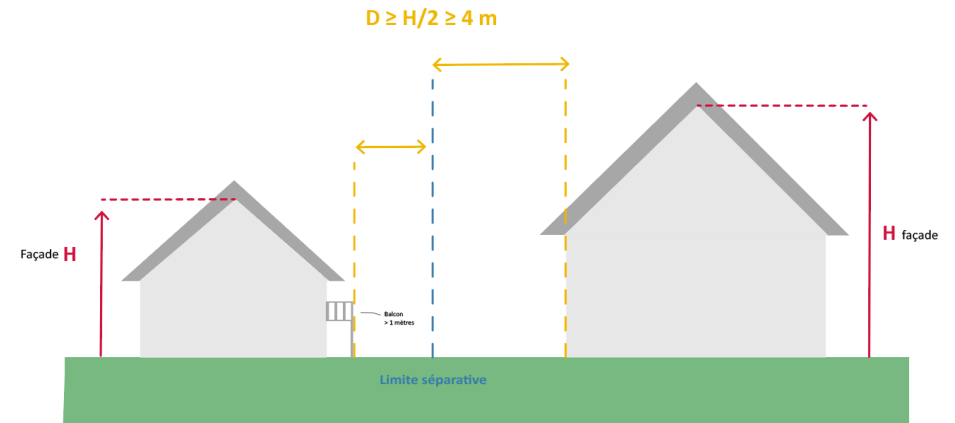
- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :



La distance d'implantation minimale par rapport aux limites séparatives devra être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de chaque façade attenante à chaque limite ($d = h / 2$), sans être inférieure à 4 mètres minimum.

Cas particuliers :

1. Pour les constructions principales

Les constructions et les installations pourront être admises jusqu'en limites séparatives, dans les cas de figure ci-après :

- La construction de bâtis mitoyens créant un front bâti continu notamment en termes de hauteur et/ou s'adossant à des façades aveugles existantes,
- La construction dans les dents creuses, permettant de créer un front bâti continu,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Les aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Les servitudes de cour commune entre deux propriétés privées riveraines (les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont par conséquent applicables au projet).

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Cas particuliers :

A la condition qu'ils soient fondamentalement structurels de l'ensemble bâti, les éléments de liaison projetés entre différents corps de bâtiments seront considérés comme étant accolés.

2. Pour les constructions secondaires et annexes

Dans le cas de figure de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, appentis, cabanon...) accolées ou non-accolées, closes ou non-closes, la distance d'implantation minimale vis-à-vis des limites de propriété privée pourra être de 2 mètres et ce, selon les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel,
- La longueur de chaque façade de l'annexe ne dépasse pas 8 mètres.

La distance minimale d'implantation des piscines hors-sol, semi-enterrées ou enterrées, comportant ou ne comportant pas de margelle sera de 4 mètres, à compter du bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de retrait minimale sera mesurée depuis le nu externe des façades, sans tenir compte des éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture ou de balcons jusqu'à 1 mètre de largeur.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Règle générale :

Excepté si elles sont accolées les unes par rapport aux autres, les constructions doivent respecter une distance de retrait minimale entre elles de :

- 6 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel des deux constructions excède 3,5 mètres,
- 2 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel de l'une des deux constructions n'excède pas 3,5 mètres.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Règle générale :

La Mairie de Publier étant garante de la qualité patrimoniale et architecturale, paysagère et environnementale du territoire communal, la qualité architecturale et paysagère d'un projet ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires mais bel et bien d'une insertion harmonieuse dans le site et ce, dans le respect des paysages naturels et urbains existants. L'architecture et le paysagisme étant l'expression d'une culture, d'une tradition et d'un patrimoine, la commune veillera à préserver l'intérêt public du cadre de vie, en portant une attention particulière à la qualité et à l'insertion du projet dans son milieu.

L'aspect des aménagements, des constructions et des installations pourra être apprécié selon des critères autres que ceux précisés ci-dessous, lorsque le projet met en œuvre des techniques, des procédés et des matériaux liés aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables, aux énergies propres, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux de pluie. Le porteur de projets n'est toutefois pas dispensé de créer un programme s'insérant dans le site objet du projet et dans l'environnement alentour.

Les aménagements, les constructions et les installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois de type chalet ne sont pas typiques des bords du Lac Léman ; par conséquent, ils sont prohibés afin de ne pas dévaloriser l'architecture traditionnelle lacustre. Les constructions ou éléments de construction rappelant l'architecture typique d'autres régions françaises ou étrangères ne seront également pas permis. De fait, les projets de rénovation et de réhabilitation des éléments patrimoniaux bâtis remarquables devront préserver et valoriser leurs caractéristiques architecturales et paysagères locales ; en aucun cas de figure, les dénaturer.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous exposées ne concernent pas les projets d'équipements publics et d'intérêts collectifs, qui par leur fonction et leur usage, induisent des typologies de densité, d'implantation, de volume, de façade, de toiture et de clôture spécifiques, devant être adaptés à leur nature propre. En tout état de cause, les programmes devront proposer une insertion recherchée et argumentée tant à l'échelle foncière que dans l'environnement alentour afin de préserver la qualité architecturale et paysagère du territoire communal.

Implantation et volume

L'implantation, la volumétrie et la densité de tout aménagement, de toute installation ou de toute construction devront être déterminées en tenant compte de la topographie de l'unité foncière, de l'environnement et des paysages alentours, de la culture architecturale préexistante et des perceptions lointaines et dominantes dudit projet appréhendé.

Le projet devra s'adapter au terrain naturel du site afin de réduire au maximum son impact paysager ainsi que l'artificialisation et l'imperméabilisation du terrain. Le niveau du terrain naturel dans les marges de recul vis-à-vis des limites de propriété privée, définies par les dispositions relatives aux implantations des constructions (2.1), ne devra être en aucun cas modifié, excepté pour :

- La création des voies internes d'accès aux emplacements de stationnement des véhicules motorisés,
- L'édification d'espaces de vie extérieurs via le terrassement des talus, n'excédant pas 4 mètres de largeur depuis le nu externe des façades,
- Cela ne dispense pas le porteur de projet de préserver le reste de l'emprise foncière de tout déblai et de tout remblai non-nécessaires à l'élaboration du projet.

Les murs de soutènement de terre nécessaires à la conservation des talus existants au sein de l'unité foncière sont accordés, à la condition de respecter l'une des prescriptions indiquées ci-après :

- Un seul et unique mur jusqu'à 3 murs de soutènement de terre en forme de paliers successifs seront tolérés, sous réserves que leur hauteur par rapport au niveau du terrain naturel n'excède pas un mètre et que leur largeur entre chaque palier ne dépasse pas un mètre, portant l'ensemble à un maximum de 3 mètres d'épaisseur. Ces paliers devront impérativement être végétalisés via des arbustes et des plantes grimpantes et/ou rampantes,
- Un mur de soutènement de terre d'une hauteur supérieure à un mètre vis-à-vis du niveau du terrain naturel sera accepté dans le cadre de la création d'une rampe d'accès des véhicules au garage en sous-sol enterré ou semi-enterré. La hauteur dudit mur de soutènement de terre sera adaptée aux besoins réels du projet. Des éléments d'habillage (enduits, bardages, parements) et/ou de végétalisation par des essences végétales grimpantes et/ou rampantes seront prévus.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel devront se justifier tant sur l'aspect de la sécurité ou de l'accès à l'emprise foncière depuis la voirie, qu'elle soit publique ou privée. Ils pourront déroger à la règle énoncée ci-dessus dès lors qu'ils ne diminuent pas le cône de visibilité à l'entrée et à la sortie de la propriété privée et qu'ils ne génèrent pas de risques de sécurité routière et piétonne.

Les enrochements des murs de soutènement de terre ne doivent pas être privilégiés, n'étant pas typiques de l'aménagement paysager des rives du lac Léman. Il est recommandé d'opter pour des palissades en bois naturel végétalisées ou des maçonneries enduites et/ou bardées. D'autres options pourront être accordées selon leur insertion dans leur environnement.

En cas de constructions avec attique :

- Le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être égal à 1,5 mètre minimum et doit être appliqué sur l'ensemble des façades de la construction ; la surface de retrait de ce dernier ne doit pas dépasser 50 % de l'emprise au sol de l'étage concerné de la construction,
- Les constructions et installations annexes et édifices de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits,
- Sous réserve du respect du règlement communautaire de collecte, les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, utilisation de la déclivité du terrain...).

Façades

Aspect des façades :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des façades devront être validées par la commune via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Dans une optique de précision des natures et des teintes de matériaux devant être employés au sein du territoire communal, un Nuancier Communal est annexé au présent règlement écrit. Les matériaux de revêtements de façades brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

La longueur des façades d'une construction projetée ne peut excéder 25 mètres, en-dehors des balcons d'une largeur inférieure ou égale à 1,2 mètre. Une longueur excédante sera tolérée aux conditions cumulatives de création de décrochés de façade d'un mètre minimum

et d'habillage et d'animation différents des façades, afin de rompre l'effet de masse. Dans l'hypothèse de l'extension de bâtis existants ou de la construction d'annexes accolées aux bâtis existants, une homogénéité des façades est requise afin d'assurer la cohérence de l'ensemble. Lorsque ces extensions ou ces annexes ne sont pas construites avec les mêmes matériaux et coloris que les façades existantes de la construction principale, une harmonie d'aspect doit être impérativement proposée. Dans tous les cas de figure, les matériaux extérieurs devront présenter un aspect fini (aucun matériau brut d'apparence ne sera toléré). La rénovation et la réhabilitation des éléments bâtis remarquables ne devront pas modifier leur aspect originel (pierres apparentes, encadrements d'ouvertures, etc.)

La composition des façades (ouvertures, éléments de bâti et éléments de décor) doit assurer un équilibre, via l'homogénéité des dimensions, des proportions, des rythmes, des matériaux et des coloris. Les caissons des volets roulants doivent être encastrés dans les murs de façade pour toute construction projetée. Les caissons des volets roulants devront être cohérents avec l'existant dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une rénovation, toutefois afin de ne pas aggraver la non-conformité de l'existant, il est recommandé d'apposer des caissons d'une teinte identique aux autres, se fondant dans le coloris de façade. Dans le cadre d'un immeuble comportant des logements collectifs, aucun projet individuel de transformation d'un balcon en loggia ne sera accordé : il devra concerner l'ensemble des résidents afin d'être accordé et ce, dans l'objectif de conserver une unité d'aspect du bâtiment.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il ne faudra en aucun cas dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect du bâtiment existant,
- Effectuer le ravalement des façades avec des enduits dits lissés ou grattés fins, teintés de façon approchante ou identique aux coloris originels, en conservant en très bon état les décors peints,
- Conserver les corbeaux, les clefs de voûte, les corniches, les encadrements d'ouverture, les ornements et les chaînages d'angle,
- Maintenir les ouvertures existantes traditionnelles, dans la mesure du possible et réaliser de nouvelles ouvertures en cohérence avec celles existantes actuellement,
- Restaurer les volets battants ou coulissants, à moins d'installer des volets roulants

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

dont le coffret est encastré au rez-de-chaussée afin de protéger les ouvertures accessibles, sous réserve de leur intégration dans l'environnement patrimonial traditionnel,

- Installer des bardages et des volets en bois naturel apparent, lasuré ou peint de nuances moyennes à sombres selon les coloris traditionnels locaux,
- Apposer des garde-corps, des rambardes, des mains courantes en ferronnerie ou en bois naturel, à l'exception de ceux des escaliers extérieurs pouvant être maçonnés et enduits.

Toitures

Aspect des toitures :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des toitures devront être validées par la commune via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Dans une optique de précision des natures et des teintes de matériaux devant être employés au sein du territoire communal, un Nuancier Communal est annexé au présent règlement écrit. Les matériaux de couverture des toitures brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

Pour toute construction nouvelle, il est au minimum exigé une toiture à 2 pans, dont l'inclinaison sera comprise entre 40 et 60 %, végétalisée ou non-végétalisée.

Les toitures plates ou à pans de faible inclinaison des constructions principales sont admises, à la condition qu'elles présentent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 30 centimètres minimum.

Dans le cadre d'une surélévation et/ou d'une réfection d'une toiture existante dont les inclinaisons de pente de toits ne sont pas réglementaires, il pourra être dérogé à la règle sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les faîtages des toitures des extensions de constructions principales ou de réalisation des constructions secondaires s'orientent dans le sens de celui utilisé pour la toiture de la construction principale, sauf si le projet architectural global le justifie.

Dans le respect des techniques constructives anciennes et caractéristiques du bâti ancien des

rives du lac Léman, il est recommandé que les sens de faîtage des constructions principales et secondaires s'orientent :

- En cas de terrain plat, parallèlement à la voie,
- En cas de terrain en déclivité, dans le sens de la plus grande pente.

La forme, le volume, la pente et le matériau des toitures des constructions secondaires pourront être différents de la construction principale, à la condition que les choix retenus soient harmonieux avec les bâtis existants.

Les constructions secondaires et les extensions des constructions principales d'une emprise au sol et/ou d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres carrés pourront proposer une toiture plate non-végétalisée ou une toiture-terrasse accessible avec garde-corps et rambardes.

En cas d'extension d'une construction principale, celle-ci se fera en continuité du volume de la construction existante de manière à éviter les décrochés.

L'emploi de la tuile ou d'un matériau d'aspect similaire sera privilégié. Les matériaux et teintes des toitures devront être cohérents avec les matériaux et les coloris des couvertures de toiture alentours.

Débords de toiture :

La largeur des débords de toiture sera comprise entre 1 mètre et 1,2 mètre pour toute construction principale projetée.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale inférieure ou égale à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits sera proportionnée au volume de ladite extension.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale supérieure à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits de celle-ci sera identique à celle des avant-toits de la construction principale existante.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

La largeur des débords de toiture sera proportionnelle au volume et à la forme de la construction secondaire.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier), les avant-toits pourront adopter une largeur différente à celle imposée, sous réserve de l'accord expresse du service instructeur.

Concernant les toitures de jonction et de transition, des débords de toit différents pourront être admis.

Afin de conserver une unité de largeur des débords de toit des différents bâtis sur une même propriété privée, le service instructeur pourra également émettre des directives concernant l'homogénéité des largeurs des débords de toit entre les différentes constructions présentes et projetées et ce, selon leur usage propre.

Fenêtres de toit :

Les fenêtres de toit doivent être positionnées de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement.

La surface dédiée aux fenêtres de toit, aux verrières, aux puits de lumière et aux lucarnes n'excèdera pas 25 % de la surface totale de la toiture. Leur installation est interdite sur les croupes.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il ne faudra en aucun cas dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect de la toiture existante,
- Limiter l'impact visuel engendré par l'installation de panneaux photovoltaïques,
- Réduire l'impact visuel généré par le percement de fenêtres de toit dans le revêtement de toiture,

- Créer les éléments de bâtis ci-après : porches, auvents, coyaux, marquises, levées de toiture...

Clôtures

Dans une optique de précision des aspects et des coloris des matériaux et des essences végétales à feuillage persistant ou caduque devant être employés au sein du territoire communal de Publier, un Nuancier Communal et un Guide Communal des Essences Végétales Locales sont annexés au présent règlement écrit.

L'installation de clôtures donnant sur l'alignement ou sur les limites de propriété privées séparatives n'est pas obligatoire. Elles seront impérativement ajourées, sans comporter de dispositif occultant autre que végétal.

Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune d'une propriété privée à celles attenantes selon les principes émis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « *Trames Vertes, Bleues et Noires*. »

En cas de différence de niveau entre 2 propriétés privées ou d'une propriété privée par rapport à la voirie, la hauteur de la clôture est mesurée à partir du point médian égal à la différence de niveau entre les 2 terrains ou le terrain et la voirie.

Règle générale :

Dans le cadre de l'installation d'une clôture, tant sur l'alignement donnant sur la voirie que sur les limites de propriété privée séparatives, elle devra se présenter selon l'une des dispositions ci-après :

- Une haie composée d'essences végétales variées tant à feuillage persistant qu'à feuillage caduque, ne comportant pas d'espèces végétales invasives et/ou exotiques et n'excédant pas 2 mètres de hauteur. Les jeunes plants des arbustes et buissons devront être implantés au minimum à 80 centimètres afin qu'ils n'empiètent pas sur l'espace public une fois devenus adultes,
- Un grillage souple ou rigide d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, adjoint ou non d'une haie vive,

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

- Un muret bahut maçonné d'une hauteur inférieure ou égale 80 centimètres par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté d'une clôture à claire-voie* présentant un intervalle vide-plein régulier de 5 centimètres minimum, faiblement occultante (maximum 30 % d'occultation), adjoint ou non d'une haie vive ; l'ensemble ne dépassant pas 1,8 mètre de hauteur.

Afin de ne pas engendrer des risques de sécurité routière et piétonne, il est strictement interdit d'installer des systèmes occultants sur le dispositif de clôture donnant sur la voirie. Les portails et les portillons pleins sont également interdits.

Les bâches, les panneaux opaques en ajout sur le grillage ou le dispositif à claire-voie et tout autre système occultant à apposer sur les dispositifs de clôture en vis-à-vis des limites de propriété privée séparatives, autre qu'une haie vive, sont strictement proscrits.

Éléments techniques

Au motif des perspectives et points de vue, des paysages urbains et naturels et de la qualité architecturale et patrimoniale du territoire communal, toute installation d'ouvrages et d'éléments techniques seront limités au minimum et dans la mesure du possible dissimulés de façon à se fondre dans les façades, les toitures et les tènements. Ils devront donc respecter les directives ci-après.

En toiture :

Les antennes et les paraboles ne devront pas dépasser la ligne du faîtage des toitures à pans et devront être discrètes lorsqu'elles sont installées sur des toitures plates.

Les édicules techniques installés en toitures (puits d'ascenseur, cage d'escalier, gaine et boîtier de ventilation, de climatisation, d'aération, etc.) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte des percées visuelles au-dessus des bâtiments.

En façade :

Les gaines et les boîtiers de ventilation, de climatisation, d'aération installés en façades des bâtiments devront être le plus discrets possibles, sans être visibles depuis les espaces publics. S'ils ne peuvent être installés, pour des motifs techniques, sur des façades invisibles depuis

les espaces publics, ils devront soit être dissimulés par des coffrets d'un coloris approchant ou identique à la teinte du ravalement de la façade ; soit être camouflés par des aménagements paysagers de façon pérenne en toute saison.

Les fils électriques et de télécoms devront être impérativement encastrés au sein des murs de façade. Dans l'hypothèse où une impossibilité technique est rencontrée (à justifier), le cheminement des fils devra être placés à la jonction des débords de toiture et des murs de façades afin de s'intégrer au mieux dans la composition extérieure.

Sur terrain :

Les locaux techniques des pompes à chaleur devront être masqués par des aménagements paysagers. Les locaux techniques des piscines devront être les plus discrets possibles, notamment s'ils sont visibles depuis les espaces publics.

Sous réserve du respect du règlement intercommunal de la collecte des déchets, émis par la Communauté de Communes du Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les conteneurs à déchets ménagers privés devront être installés de façon accessible tout en étant dissimulés par des aménagements paysagers ou tout en étant intégrés soit à la construction d'un bâtiment dédié ou soit dans les immeubles collectifs.

Sur voirie :

Les boîtiers de transformation électrique des logements individuels tout comme les conteneurs de transformateur électrique des logements intermédiaires et collectifs devront s'intégrer au mieux dans le paysage à proximité. Pour cela, l'intégration des boîtiers individuels dans les murets bahuts des clôtures et l'insertion des conteneurs collectifs dans des petits abris à l'aspect qualitatif sont vivement recommandées.

Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées en-dehors d'un lotissement devront être installées à l'entrée de la propriété privée, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des immeubles devront être installées soit à l'intérieur des halls d'entrée soit à l'entrée de la résidence, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées dans des lotissements devront être installées à l'entrée du lotissement, de préférence intégrées aux éléments de clôture.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques...),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils peuvent être composés d'aménagements végétaux et minéraux.

Les espaces perméables correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Le terme d'espaces perméables désigne les surfaces permettant aux eaux de pluie et de ruissellement de s'infiltrer dans les sols. Il s'agit à la fois des espaces végétalisés de pleine terre et des espaces libres perméables (graviers tout venant, revêtement de type Evergreen, toitures plates végétalisées...)

Le terme d'espaces végétalisés indique les surfaces permettant à la biodiversité (faune et flore) de se constituer et de se reproduire, via la présence d'herbes, de fleurs, de légumes, de fruits, d'arbustes et d'arbres.

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi

d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol

Le respect du pourcentage d'emprise au sol ne concerne pas les situations suivantes :

- La reconstruction du bâti dans le volume existant après démolition,
- La reconstruction du bâti dans le volume existant après destruction de celui-ci dans le cadre d'un sinistre survenu depuis moins de 10 années,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques.

Règle générale :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Espaces libres

Espaces perméables

De façon générale, les espaces libres ne devront pas être bitumés, goudronnés ou enrobés, afin de ne pas accentuer le phénomène d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols engendrant des difficultés d'évacuation des eaux de pluie et générant des risques d'inondations récurrents. Les surfaces libres de toute construction seront aménagées et plantées.

Stationnement :

L'imperméabilisation des sols afin de créer les places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier : dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées gravillonnées... afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Les surfaces engendrées par les pavés engazonnés, les allées gravillonnées et/ou les dalles alvéolées seront comptabilisées dans le calcul d'espaces perméables, permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols du terrain.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

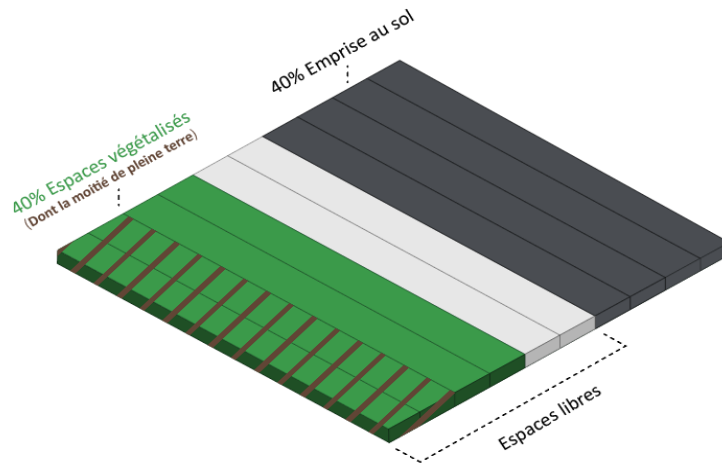
Espaces végétalisés et de pleine terre

Règle générale :

Dans le cadre d'un projet de construction neuve sur un terrain nu, d'édification d'une construction secondaire (annexe) ou d'extension d'une construction principale existante, les espaces libres de constructions devront proposer un pourcentage d'espaces végétalisés de 40 % minimum, dont la moitié sera végétalisée en pleine-terre.

Cas particuliers :

Dans le cadre d'un projet de construction sur un terrain bâti, d'édification d'une construction secondaire (annexe) ou d'extension d'une construction principale existante, dont la surface d'espaces végétalisés et/ou de pleine terre est d'ores et déjà inférieure à 40 % : le projet pourra être accordé sous réserve qu'il ne diminue pas les espaces végétalisés et/ou de pleine terre existants et du respect des autres règles de la zone et selon l'appréciation de l'autorité compétente.



Plantations

Il est imposé (nombre décimal à arrondir au supérieur, le cas échéant) :

- Un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte) par tranche de 4 places de parking externes,
- Concernant tout projet de construction neuve à destination d'habitation, un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres minimum à l'âge adulte) par tranche de 100 mètres carrés de superficie d'emprise foncière,
- Les arbres devant être supprimés doivent être remplacés en nombre et en amplitude équivalents,
- Concernant tout projet d'extension de constructions existantes d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol supérieur à 50 mètres carrés, un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte minimum) doit être planté par tranche entamée de 100 mètres carrés de superficie d'emprise foncière,
- Concernant les projets supérieurs à 20 logements, des espaces communs végétalisés (aires de jeux pour enfants, jardins partagés ou vergers collectifs, parc arboré...) devront être créés, sans pouvoir être inférieurs au ratio minimal d'un mètre carré pour chaque logement. Ils devront nécessairement être paysagers et entretenus.

Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée via le Guide Communal des Essences Locales Végétales, mis à disposition en annexe au règlement écrit du PLU.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Panneaux photovoltaïques :

L'installation de panneaux photovoltaïques doit être privilégiée et intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans), sauf contrainte technique justifiée.

L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture devra respecter les consignes ci-dessous :

- Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés à la couverture de la toiture de toute construction future,
- Les panneaux photovoltaïques seront tolérés en surimposition de la couverture de la toiture d'une construction existante, sous réserve de justification technique.

En cas d'implantation au sol, la surface générée par l'installation de panneaux

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

photovoltaïques au sol sera comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol du tènement. En aucun cas de figure, les panneaux photovoltaïques ne tolérés en ajoutés de façades.

Dans tous les cas, leur coloris devra s'approcher du coloris du revêtement de la toiture de la construction sur laquelle ils seront apposés. Ils devront être positionnés de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement. Les positionnements discontinus afin d'éviter les éventuels obstacles (conduits de cheminées, fenêtres de toit, édifices techniques...) ne seront pas acceptés.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Constructions nouvelles :

Les constructions neuves doivent s'élaborer dans le respect des normes établies par la Réglementation Environnementale (RE) en vigueur. Les volumes (hauteur, longueur, largeur) des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique afin d'assurer le confort intérieur, tant en période hivernale qu'estivale. Les paramètres de dimensionnement, d'orientation, d'isolation des façades et de protection des ouvertures constituent également des outils pour optimiser les « *apports passifs* » en termes de chaleur, de fraîcheur et de luminosité. Le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables est vivement conseillé. C'est pourquoi, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés dans l'enceinte de plusieurs bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Dans le cas de figure d'un projet de rénovation et/ou de réhabilitation :

- Les travaux de ravalement de façade et/ou de réfection de toiture, d'aménagement de locaux afin de les rendre propres à l'habitat impliqueront le respect des normes de performances énergétiques en vigueur,
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur devront être qualitatifs en termes de confort de température et de renouvellement de l'air mais également en termes d'aspect architectural, notamment par un habillage et une animation des façades (pertinence des matériaux, éléments de décor...),
- Les travaux de remplacement des menuiseries et des vitrages devront respecter les

caractéristiques thermiques réglementaires en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments :

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur autorisent une épaisseur maximale de dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites d'alignement et aux limites séparatives (2.1) afin d'isoler les façades, surélever les toitures et installer des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

2.4 Stationnement

Les besoins de stationnement des véhicules automobiles ou motocycles des opérations projetées doivent être assurés en-dehors des voies publiques et des dessertes collectives.

Tout emplacement de stationnement de véhicules, qu'il soit couvert ou non-couvert, devra respecter les dimensions minimales suivantes : 2,5 mètres de largeur sur 5 mètres de longueur. Les places de parking dites « *en enfilade* » ou « *commandées* » (uniquement accessibles via les places de parking les précédant) ne seront pas prises en compte dans le calcul du nombre d'emplacements de stationnement minimal requis.

Tout mètre carré dépassant les plafonds définis ci-après, qu'il s'agisse du nombre de logements ou de la surface de plancher, implique la création d'un emplacement de stationnement.

Dans l'hypothèse de projets de constructions ou d'installations n'étant pas réglementés ci-dessus, le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules devra répondre impérativement aux besoins de l'opération projetée.

Dans le cadre de réhabilitation, de changement de destination et de sous-destination ou d'extension de bâtis existants, seules les surfaces de plancher créant de nouveaux logements ou de nouvelles activités seront prises en compte dans le calcul du nombre de places de parking.

Lorsqu'un espace de stationnement a été pris en compte, dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une acquisition, il ne pourra être pris en compte dans le contexte d'un nouveau projet.

A compter de 8 places de parking couvertes ou non-couvertes, quelle que soit la destination et la sous-destination du bâtiment, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures devra être prévu.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Règle générale :

Selon la typologie et la destination du bâti, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- **2 places de parking par logement créé d'habitat dit individuel**, dont 50 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes,
- **2,5 places de parking par logement créé d'habitat dit intermédiaire (2 pour les T1 / T2)**, dont 50 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes,
- **2,5 places de parking par logement créé d'habitat dit collectif (2 pour les T1 / T2)**, dont 75 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes. Les emplacements de stationnement couverts des bâtiments à destination d'habitat collectif devront être ouverts (les garages individuels fermés ne sont pas autorisés),
- **A compter de 4 places de parking allouées** à de l'habitat individuel, intermédiaire ou collectif, des emplacements de stationnement dits « *banalisés* » à disposition des visiteurs devront être prévus :
 - A raison de 2 places de parking banalisées pour 4 places de parking attitrées,
 - A raison d'une place de parking banalisée par tranche supplémentaire de 4 places de parking attitrées. Les tranches supplémentaires entamées seront systématiquement arrondies au supérieur.
- Les places de parking intégrées dans le volume des bâtis de l'habitat intermédiaire et collectif ne devront pas être individualisées et fermées par des portes de garage individuelles.

Pour les constructions à usage commercial et/ou touristique

- **1 place de parking par chambre** (existante ou créée) dans le cas de figure d'un hébergement touristique (chambres d'hôtes, hôtels ou gîtes),
- **1 place de parking par 15 mètres carrés** (existants ou projetés) de surface de plancher des salles de restaurants,

Selon les besoins en places de parking, estimés en fonction de la surface utile des locaux commerciaux et artisanaux ouverts à la clientèle, le projet devra prévoir un nombre d'emplacements de stationnement des véhicules motorisés en conséquence.

Cas particuliers :

Il est exigé une seule et unique place de parking par logement locatif social, en application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de parking sera défini afin de répondre aux besoins en stationnement du projet.

Normes de stationnement pour les deux roues non motorisés et outils de mobilité individuelle

Selon la typologie et la destination du bâti, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- **1,5 mètre carré par logement créé d'habitat dit intermédiaire ou collectif**, via un local spécifique accessible aisément, mais sécurisé et fermé.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Toute occupation et/ou utilisation des sols, préalablement autorisée dans la zone, sera cependant refusée dans le cas où l'accès au tènement depuis l'espace public provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers desdits accès et voiries.

Cette sécurité sera appréciée, notamment au regard de :

- La position et de la configuration de l'accès prévu débouchant sur la voie publique,
- La nature et l'intensité du trafic routier.

Le nombre des accès routiers donnant sur les voiries publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Pour les projets de division foncière de tènements nus en vue de bâtir ou de permis d'aménager en vue de lotir, un seul et unique accès débouchant sur la voirie publique sera préconisé, sauf impossibilités techniques à justifier.

En cas de division foncière en vue de lotir et en vue de bâtir, dont le tènement existant avant division foncière dispose d'ores et déjà d'un accès routier, celui-ci devra être conservé et mutualisé afin de ne pas surcharger le réseau routier existant, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statué par le service technique compétent.

Concernant les projets de construction de maisons d'habitation individuelle, un seul et unique accès sera accepté. Le ou les accès d'ores et déjà existant(s) dans le cadre d'une réhabilitation devra / devront être conservé(s), à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statué par le service technique compétent.

Le déplacement d'ouvrages techniques (bouches de lutte contre le risque d'incendie, poteaux supportant les câbles d'électricité et de télécoms, etc.) pour créer un accès routier au tènement objet du projet sera exclusivement à la charge du pétitionnaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent

et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

Le rehaussement des poteaux ou l'enfouissement des câbles d'électricité et/ou de télécoms afin d'installer un Point d'Apport Volontaire (PAV) permettant la collecte et le recyclage des déchets domestiques sera exclusivement à la charge du bénéficiaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

En tout état de cause, les projets devront respecter les éléments énoncés ci-dessous :

- Toute création d'accès au réseau routier public devra prévoir la collecte des eaux de pluie et de ruissellement à son entrée, via la mise en place d'une grille raccordée au dispositif d'évacuation des eaux pluviales de la propriété privée,
- Le débouché des véhicules sur les voies, qu'elles soient publiques ou privées, doit être effectué via un surbaissement du trottoir ou de l'accotement et ce, selon les directives des services compétents communaux ou départementaux, le cas échéant,
- Les groupements de garages ou d'emplacements de stationnement de véhicules sont obligatoires afin de présenter un seul et unique accès sur la voirie publique, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statué par le service technique compétent,
- Les sorties particulières des véhicules motorisés desservant une maison d'habitation individuelle doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 3,5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voirie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Les sorties particulières desservant plusieurs maisons d'habitation individuelle ou des bâtis d'habitation intermédiaire ou d'un seul immeuble d'habitation collective doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Les sorties particulières desservant plusieurs immeubles d'habitation collective doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 6,5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans l'hypothèse d'une installation d'un portail à ouverture automatique dont les

vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou l'installation d'un portail à ouverture automatique coulissant, le portail pourra être implanté sur la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,

- Dans le cadre de portails à ouverture et fermeture manuelles, les portails d'accès aux propriétés privées devront être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir n'empiètent pas sur l'espace public (chaussée, voie cyclable et trottoir compris).

Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voiries devront impérativement être adaptées aux différents usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux particularités urbaines des quartiers d'habitat. Par conséquent, les occupations et/ou les utilisations des sols peuvent être refusées sur des emprises foncières n'étant pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant de façon satisfaisante à l'importante et/ou à la destination des constructions envisagées.

En tout état de cause, dans les périmètres de risques forts, identifiés via un zonage de coloris rouge, du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, la création de nouvelles voies d'accès ne seront admises uniquement dans les cas de figure où elles ne peuvent être créées ailleurs et ce, aux conditions cumulatives suivantes :

- Leur création n'engendre pas de terrassement conséquent du terrain ;
- Leur présence n'aggrave pas les risques naturels préexistants (à justifier par le maître d'ouvrage).

Toute voie (dont celle de desserte interne au projet d'aménagement) permettant aux véhicules routiers de circuler, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter :

- Pour les projets de constructions inférieurs ou égaux à 4 maisons d'habitation individuelle, une largeur de chaussée de 3,5 mètres minimum en tout point,
- Pour un lotissement comportant plus de 4 maisons d'habitation individuelle ou pour les bâtiments d'habitation intermédiaire (villas jumelées et immeuble collectif inférieur ou égal à 4 logements), une largeur de chaussée de 5 mètres minimum en tout point,

- Pour un immeuble d'habitation collective, comprenant plus de 4 logements, une largeur de chaussée de 6,5 mètres minimum en tout point ; dont 1,5 mètre de cheminement piéton sécurisé exigé.

Et ce, afin de permettre aux services publics d'intervenir aisément selon les besoins (véhicules de sécurité et de lutte contre les risques d'incendie, engins de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères...) et de permettre le croisement de 2 véhicules légers de tourisme sans difficultés. Les voies en impasse doivent être aménagées afin que les véhicules privés ou issus du service public puissent aisément opérer un demi-tour (notamment grâce à la création d'une aire de retournement si nécessaire).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

La gestion du réseau public d'eau potable relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles auprès de cet unique interlocuteur.

L'adduction d'eau potable doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Dans l'hypothèse de l'emploi d'une ressource propre en eau potable sur la propriété privée, cet emploi doit être déclaré auprès du service technique de la Mairie.

Dans le cadre de la sécurité incendie, les emplacements d'implantation de bouches d'incendie sur les canalisations du réseau public communal d'eau potable et d'installation de dispositifs de lutte contre les incendies devront être préalablement déterminés avec le service technique compétent.

Eaux usées

La gestion du réseau public d'assainissement collectif relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles au sein du Règlement d'Assainissement Collectif rédigé par la CCPEVA, ci-annexé au présent règlement écrit.

Toute construction générant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de typologie séparative, dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),

- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

A compter de 8 emplacements de stationnement de véhicules, tant internes qu'externes, un dispositif séparatif des hydrocarbures des eaux pluviales doit impérativement être installé.

En ce qui concerne les constructions existantes non-raccordées et ne pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non-collectif (fosses septiques) doit être conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans tous les cas de figure, l'évacuation des eaux usées non-traitées est interdite dans les ruisseaux, les fossés ou le réseau public des eaux pluviales.

Eaux pluviales et de ruissellement

Tout projet de construction engendrant une diminution de la superficie permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols de l'emprise foncière devra s'équiper d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant :

- Leur collecte (chéneaux, gouttières et canalisations),
- Leur rétention (citerne, cuve de rétention ou bac de réemploi),
- Leur infiltration.

En effet, le dispositif de gestion des eaux pluviales devra privilégier la méthode de l'infiltration dans le sol de l'unité foncière afin de ne pas saturer le réseau communal des eaux pluviales et par conséquent, de ne pas engendrer des travaux de redimensionnement dudit réseau.

L'ensemble du dispositif sera conçu de telle façon que le débit de pointe* généré par le projet soit inférieur ou égal au débit primitif* relevé avant le projet sur l'emprise foncière et ce, sans pouvoir dépasser le seuil de 3 litres par seconde.

Dans l'hypothèse d'un dispositif d'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans un

sol très peu perméable, l'excédent des eaux pluviales rencontrant des difficultés à s'infiltrer pourra être dirigé via une surverse dans l'exutoire à proximité, toujours à la condition de ne pas excéder le seuil de 3 litres par seconde.

Cette surverse et son débit de fuite* seront rejetés :

- Dans le réseau public des eaux pluviales, s'il existe,
- Dans le fossé non-routier ou le ruisseau le plus proche, uniquement en l'absence de réseau communal des eaux pluviales.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier) d'infiltrer les eaux de pluie et de ruissellement, démontrée par une étude hydro-géotechnique, le dispositif de gestion des eaux pluviales pourra se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux pluviales après une latence dans une zone dite « *tampon* » créée par une cuve de rétention, sous réserve de l'accord du service technique concerné (service technique des eaux pluviales de la Mairie de Publier).

Lorsque les eaux de pluie collectées par les aménagements de la propriété privée (eaux de toiture, de voirie privée...) ne peuvent être rejetées dans le réseau communal des eaux pluviales ou en l'absence de celui-ci, elles devront être collectées par un dispositif individuel dimensionné selon les besoins du projet, sans être canalisées puis elles devront être rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),
- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

Le débit de rejet de ces eaux de piscine devra être régulé à 3 litres par seconde dans chaque réseau correspondant, de façon à ne pas les surcharger.

Il est également possible d'infiltrer directement dans les sols non-saturés en eau de la propriété privée les eaux de baignade. Pour cela, il faudra au préalable s'assurer de la faisabilité du procédé (capacité d'absorption des sols, servitude d'écoulement des eaux) lors de la conception du projet de piscine.

La conformité du dispositif d'évacuation des eaux pluviales vis-à-vis de l'autorisation d'urbanisme accordée sera vérifiée par le service technique compétent dans le délai légal prévu à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux. Un plan de récolement du passage des réseaux de la propriété privée à l'espace public pourra être éventuellement exigé.

Electricité, téléphonie et télédistribution

Tout projet d'aménagement immobilier comportant un poste de transformation électrique, qu'il soit collectif ou un lotissement, devra :

- Soit l'intégrer au sein du corps d'une construction (immeuble),
- Soit l'habiller et le dissimuler au mieux afin de ne pas dénaturer le site ni l'environnement.

Déchets

La collecte et la gestion des déchets domestiques relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), dont le règlement de collecte applicable est disponible auprès de cet unique interlocuteur.

Tout projet de construction de logements, qu'il soit collectif ou semi-collectif ou un lotissement de maisons d'habitation individuelles, doit être doté d'emplacements privilégiés afin d'aménager les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif des déchets domestiques. Ceux-ci seront implantés à proximité des itinéraires de collecte, effectués le long des voies communales et départementales et ce, dans le respect des dispositions sanitaires.

Dans une démarche éco-responsable de mutualisation des impacts économiques

(carburants), fonciers (consommation et imperméabilisation des sols) et temporels (réduction des tournées), les emplacements d'aménagement des conteneurs d'ordures ménagères de plusieurs opérations immobilières devront, dans la mesure du possible, être regroupés en respectant les directives du service technique compétent de la CCPEVA.

Zone U

U : secteurs à vocation principale d'habitat

La zone U concerne les extensions des deux centralités de Publier à vocation principale d'habitat de moyenne densité dont les dispositions réglementaires tendent à assurer une évolution du parcellaire autorisant de nouvelles constructions s'insérant harmonieusement dans leur environnement sans rupture de gabarits.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination permis par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Aux cônes de vue,
- Aux périmètres de sursis à statuer en vertu de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme,
- Aux secteurs bâtis et non-bâtis remarquables repérés au plan de zonage du PLU en vertu des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux risques naturels prévisibles.

Une partie de la zone U est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que les articles L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Une partie de la zone U est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(1)	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		(2)	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.1 Autres interdictions

Sont de plus interdits dans l'ensemble de la zone U :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération, les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- Le stationnement, hors garage, supérieur à 3 mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- Toute construction et installations à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies dans les autorisations sous conditions particulières (1.2) ci-après,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés dans les autorisations sous conditions particulières (1.2) ci-après.

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- Sur le périmètre rapproché : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et siccatifs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements supérieurs à 1,5 mètre de profondeur, ainsi que les pompes privées de la nappe,
- Sur le périmètre éloigné : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes

:

- (1) Les constructions secondaires rattachées aux constructions principales à destination d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, limitées à une annexe maximum par construction principal,
- (2) Les constructions secondaires rattachées aux constructions principales à destination d'activités de bureau, limitées à une annexe maximum par construction principal.

Sont de plus admis dans la zone U :

- Les exhaussements, les affouillements, remblais et déblais, à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à la construction et à l'aménagement des bâtiments à construire. Ils devront respecter les dispositions à ce sujet, explicités dans les dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2),
- Les constructions principales et leurs constructions secondaires à destination d'habitation, limitées à 2 annexes maximum par construction principale à usage d'habitat individuel et limitées à une annexe maximum par logement issu d'une construction principale à usage d'habitat collectif. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les limites du nombre d'annexes autorisées,
- L'aménagement dans le volume bâti existant et l'extension limitée desdits bâtis existants ayant pour vocation de perdurer les activités économiques existantes autres que celles mentionnées ci-dessus,
- Les constructions, les aménagements, les occupations et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- L'édification et la rénovation de clôtures, de portails et portillons, dans le respect des dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2).

Dans le cas de figure d'une division foncière en vue de bâtir ou de lotir et en application des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et les installations sont accordées à la condition qu'elles respectent l'ensemble des dispositions réglementaires de la zone à l'échelle de chaque lot détaché issu de la division foncière et non à l'échelle de l'unité foncière initiale.

Lorsqu'un bâti existant se révèle non-conforme aux dispositions réglementaires applicables à la zone, la demande d'autorisation d'urbanisme sera uniquement accordée dans le cadre de projets et de travaux ayant pour objet de ne pas aggraver et/ou de réduire les non-conformités avérées.

Autres conditions particulières :

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Conditions relatives aux logements

Pour les secteurs de Beauséjour, du Chef-lieu et de la Rive, couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les typologies et granulométries mentionnés pour chaque secteur ciblé se substituent aux règles du présent règlement écrit.

Typologie des logements :

Dans toute la zone U, tout projet de construction, de réhabilitation ou de changement de destination à vocation d'habitation (individuelle, intermédiaire ou collective), à compter du seuil de 8 logements ou de 550 mètres carrés de surface de plancher, devra comporter à minima :

- 25 % de logements locatifs sociaux pérennes,
- 25 % de logements en accession sociale pérennes.

Dans le cas où l'application du pourcentage de logements locatifs sociaux ou en accession sociale donnerait un résultat décimal, le nombre de logements à créer sera arrondi au supérieur.

Taille des logements :

Au sein de projets de construction de bâtis à destination d'habitation collective, la répartition de la typologie des logements est imposée ainsi :

- 10 % maximum de logements d'une pièce (T1) – surface de plancher moyenne de 25 mètres carrés,
- 30 % minimum de logements de 2 pièces (T2) – surface de plancher moyenne de 45 mètres carrés,
- 40 % minimum de logements de 3 pièces (T3) – surface de plancher moyenne de 65 mètres carrés,
- 20 % maximum de logements de 4 ou de 5 pièces (T4 / T5) – surface de plancher moyenne de 85 mètres carrés.

Une répartition différente de la typologie des logements pourra être envisagée, à condition que celle-ci soit soumise à l'appréciation de l'autorité compétente.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Le plan altimétrique contenant les cotes topographiques sera employé afin de déterminer un point non-susceptible d'être modifié par les travaux projetés, servant de base de référence afin de calculer la hauteur.

La hauteur des constructions et des installations sera mesurée à compter du niveau du terrain naturel (avant travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement de terre) jusqu'au point culminant (soit faîtage, soit égout du toit).

Dans le cadre d'un projet sur un tènement en déclivité, la hauteur sera mesurée à l'aplomb de tout point de la construction projetée.

La façade accueillant la rampe d'accès et la porte de garage des places de parking situées en souterrain sera la seule façade visible du sous-sol.

Les combles et/ou les attiques ne comporteront qu'un seul et unique niveau au sein du bâtiment. Les attiques devront être construits en retrait minimal d'1,5 mètre du nu externe des façades du bâtiment.

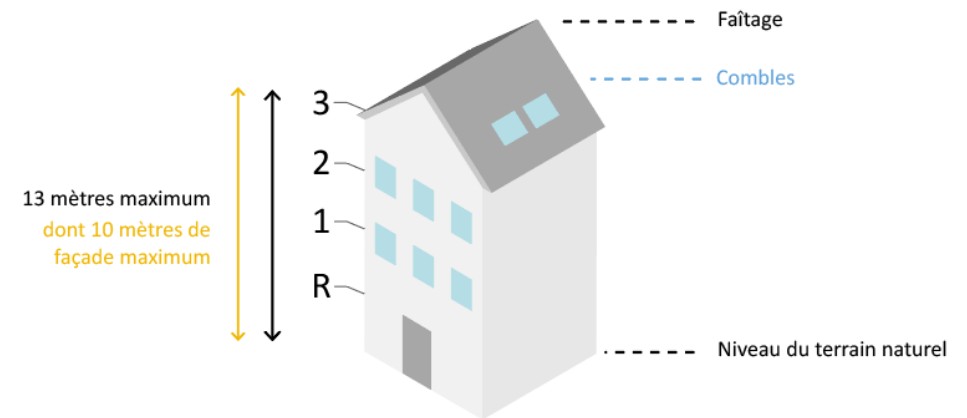
Les édicules techniques (bouches d'aération, sorties de cheminée, antennes de télécoms, etc.) et les installations techniques nécessaires (silos, pylônes, grues...) ne seront pas compris dans le calcul de la hauteur des bâtis.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Règle générale :

La hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser la composition de volume ci-énoncée RDC + R1 + R2 + C/A ou RDJ + RDC + R1 + C/A (soit 3 niveaux visibles) et 13 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Aucune façade ne devra excéder une hauteur de 10 mètres depuis le niveau du terrain achevé.



En cas de combles aménageables

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas plafonnée. Toutefois, la hauteur du bâti projeté devra être adaptée à l'usage et cohérente avec les bâtis alentours afin d'assurer une insertion qualitative dans l'environnement.

Le seuil de hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel pourra être dépassé dans l'hypothèse d'un besoin spécifique de gestion de la toiture, dûment justifié par des impératifs techniques ou des contraintes de fonctionnement et d'exploitation du bâtiment.

Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

A l'exception des cas de figure concernés par des servitudes de droit privé de passage, le champ d'application du présent article englobe les emprises publiques, les voiries publiques, les chemins ruraux et les voies privées, qu'elles soient ouvertes ou fermées à la circulation automobile.

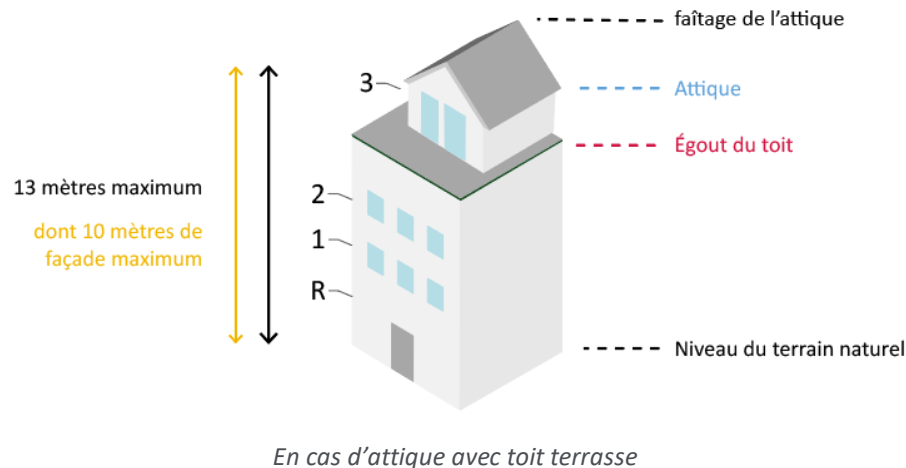
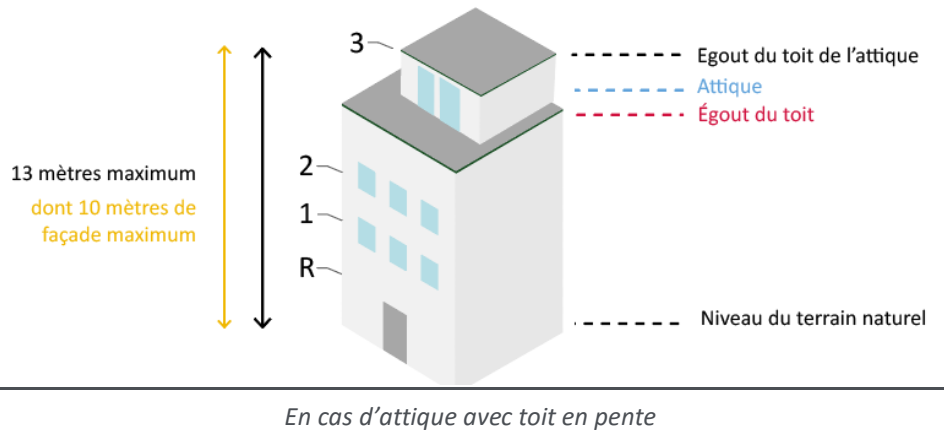
Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées



En cas de toiture terrasse végétalisée, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

Cas particuliers :

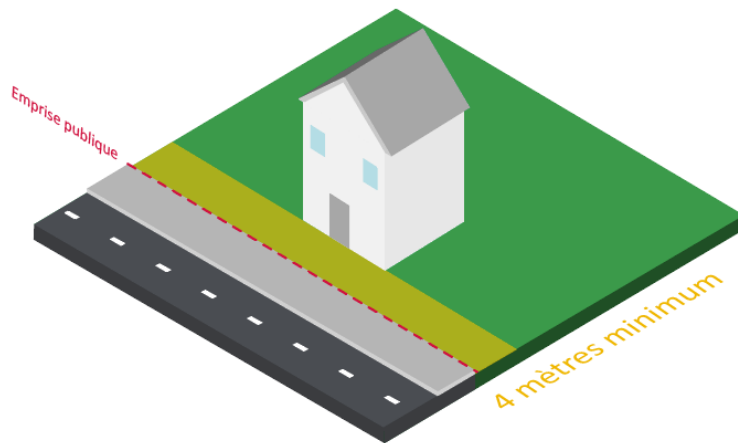
Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

par ces règles d'implantation.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale des constructions principales vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique, les emprises publiques existantes ou projetées (emplacements réservés) ou la voirie privée sera de 4 mètres.



Implantation par rapport à la limite d'alignement donnant sur la voirie publique

Cas particuliers :

1. Pour les nouvelles constructions

La distance minimale d'implantation des constructions principales et secondaires, pourra être inférieure ou supérieure à celle imposée par la règle générale ci-dessus :

- Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Dans l'hypothèse d'aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Dans le cas de création d'emplacements de stationnement souterrains,
- Dans le cadre de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola,

cabanon, appentis...) accolées ou non accolées, closes ou non-closes. La distance d'implantation minimale vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique ou privée devra être de 2 mètres minimum et ce, aux conditions cumulatives que la hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et que la longueur de chaque façade de l'annexe n'excède pas 8 mètres,

- Dans le cas d'installation d'une piscine hors-sol, semi-enterrée ou enterrée. La distance minimale de retrait est de 4 mètres depuis la limite d'alignement, comptée depuis la margelle. Dans l'hypothèse d'une piscine enterrée dépourvue de margelles, la mesure sera effectuée depuis le rebord du bassin, Afin d'éviter de les disséminer, les annexes devront, dans la mesure du possible, être regroupées au sein de la propriété,
- Pour les tronçons repérés au document graphique (RD n°1005), les constructions projetées devront respecter une marge de recul minimale par rapport à la limite d'alignement de 8 mètres. Un aménagement paysager est requis au sein de cette bande de 8 mètres de large sur l'ensemble de la longueur de la propriété privée concernée.

2. Pour les extensions et surélévations

Afin de poursuivre et de pérenniser l'alignement des différentes façades créant un front bâti uni au sein des quartiers, les extensions (dont les surélévations) de constructions principales et secondaires existantes pourront déroger à la règle générale concernant l'implantation vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie privée, la voie publique ou l'emprise publique ; aux conditions cumulatives que :

- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'engendrent pas des problèmes de visibilité, de passage et donc de sécurité publique,
- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'aggravent pas la situation préexistante,
- Dans le cas de figure où les extensions des constructions principales ou secondaires existantes comblent une dent creuse afin de constituer un front bâti.

Au surplus des dispositions relatives au traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (2.3), afin de permettre le libre passage de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être entretenues en espaces libres de toute construction et de tout mouvement de terre inopportun, en respectant de

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

facto un recul d'implantation vis-à-vis des cours d'eau. Celui-ci sera à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux d'implantation. Cette disposition réglementaire n'engage pas les ouvrages et infrastructures de franchissement des cours d'eau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

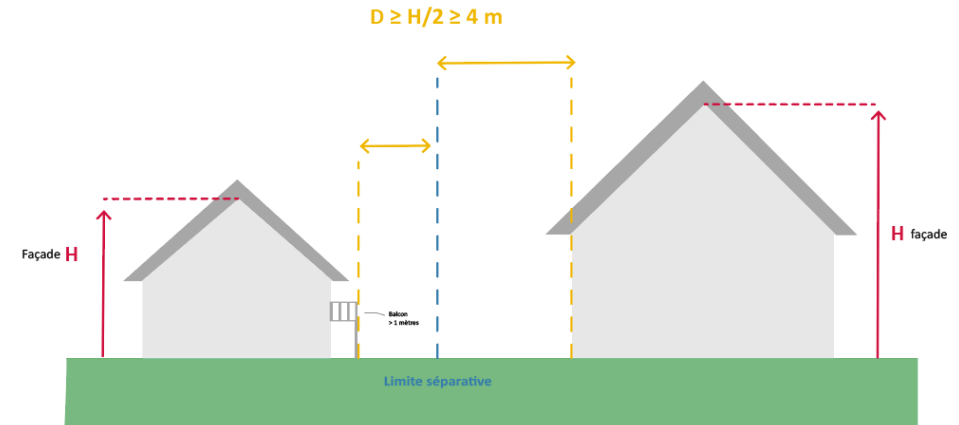
Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale de retrait par rapport aux limites de propriété privée séparatives devra être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de chaque façade attenante à chaque limite ($d = h / 2$), sans être inférieure à 4 mètres minimum.



Implantations par rapport aux limites séparatives

Cas particuliers :

1. Pour les constructions principales

Les constructions et les installations pourront être admises jusqu'en limites de propriété privée séparatives, dans les cas de figure ci-après :

- La construction de bâtis mitoyens, ne créant pas de pignons aveugles et/ou s'adossant à des délaissés de façade aveugles existants,
- La construction dans les dents creuses, permettant de créer un front bâti continu sur la voirie,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Les aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Les servitudes de cour commune entre deux propriétés privées riveraines (les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont par conséquent applicables au projet).

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2. Pour les constructions secondaires et annexes

Dans le cas de figure de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, appentis, cabanon...) accolées ou non-accolées, closes ou non-closes, la distance d'implantation minimale vis-à-vis des limites de propriété privée pourra être de 2 mètres et ce, selon les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel,
- La longueur de chaque façade de l'annexe ne dépasse pas 8 mètres.

La distance minimale d'implantation des piscines hors-sol, semi-enterrées ou enterrées, comportant ou ne comportant pas de margelle sera de 4 mètres, à compter du bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de retrait minimale sera mesurée depuis le nu externe des façades, en tenant compte des balcons, des terrasses ou des éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux ou les corniches.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Règle générale :

Excepté si elles sont accolées les unes par rapport aux autres, les constructions doivent respecter une distance de retrait minimale entre elles de :

- 6 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel des deux constructions excède 3,5 mètres,
- 3 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel de l'une des deux constructions n'excède pas 3,5 mètres.

Cas particuliers :

A la condition qu'ils soient fondamentalement structurels de l'ensemble bâti, les éléments de liaison projetés entre différents corps de bâtiments seront considérés comme étant accolés.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Règle générale :

La Mairie de Publier étant garante de la qualité patrimoniale et architecturale, paysagère et environnementale du territoire communal, la qualité architecturale et paysagère d'un projet ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires mais bel et bien d'une insertion harmonieuse dans le site et ce, dans le respect des paysages naturels et urbains existants. L'architecture et le paysagisme étant l'expression d'une culture, d'une tradition et d'un patrimoine, le Service de l'Urbanisme veillera à préserver l'intérêt public du cadre de vie, en portant une attention particulière à la qualité et à l'insertion du projet dans son milieu.

L'aspect des aménagements, des constructions et des installations pourra être apprécié selon des critères autres que ceux précisés ci-dessous, lorsque le projet met en œuvre des techniques, des procédés et des matériaux liés aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables, aux énergies propres, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux de pluie. Le porteur de projets n'est toutefois pas dispensé de créer un programme s'insérant dans le site objet du projet et dans l'environnement alentour.

Les aménagements, les constructions et les installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois de type chalet ne sont pas typiques des bords du Lac Léman ; par conséquent, ils sont prohibés afin de ne pas dévaloriser l'architecture traditionnelle lacustre. Les constructions ou éléments de construction rappelant l'architecture typique d'autres régions françaises ou étrangères ne seront également pas permis. De fait, les projets de rénovation et de réhabilitation des éléments bâtis remarquables devront préserver et valoriser leurs caractéristiques architecturales et paysagères locales ; en aucun cas de figure, les dénaturer.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous exposées ne concernent pas les projets d'équipements publics et d'intérêts collectifs, qui par leur fonction et leur usage, induisent des typologies de densité, d'implantation, de volume, de façade, de toiture et de clôture spécifiques, devant être adaptés à leur nature propre. En tout état de cause, les programmes devront proposer une insertion recherchée et argumentée tant à l'échelle foncière que dans l'environnement alentour afin de préserver la qualité architecturale et paysagère du territoire communal.

Implantation et volume

L'implantation, la volumétrie et la densité de tout aménagement, de toute installation ou de toute construction devront être déterminées en tenant compte de la topographie de l'unité foncière, de l'environnement et des paysages alentours, de la culture architecturale préexistante et des perceptions lointaines et dominantes dudit projet appréhendé.

Le projet devra s'adapter au terrain naturel du site afin de réduire au maximum son impact paysager et l'artificialisation et l'imperméabilisation du terrain. Le niveau du terrain naturel dans les marges de recul vis-à-vis des limites de propriété privée, définies par les dispositions relatives aux implantations des constructions (2.1), ne devra être en aucun cas modifié, excepté pour :

- La création des voies internes d'accès aux emplacements de stationnement des véhicules motorisés,
- L'édification d'espaces de vie extérieurs via le terrassement des talus, n'excédant pas 4 mètres de largeur depuis le nu externe des façades,
- Cela ne dispense pas le porteur de projet de préserver le reste de l'emprise foncière de tout déblai et de tout remblai non-nécessaires à l'élaboration du projet.

Les murs de soutènement de terre nécessaires à la conservation des talus existants au sein de l'unité foncière sont accordés, à la condition de respecter l'unes des prescriptions indiquées ci-après :

- Un seul et unique mur jusqu'à 3 murs de soutènement de terre en forme de paliers successifs seront tolérés, sous réserves que leur hauteur par rapport au niveau du terrain naturel n'excède pas un mètre et que leur largeur entre chaque palier ne dépasse pas un mètre, portant l'ensemble à un maximum de 3 mètres d'épaisseur. Ces paliers devront impérativement être végétalisés via des arbustes et des plantes grimpantes et/ou rampantes,
- Un mur de soutènement de terre d'une hauteur supérieure à un mètre vis-à-vis du niveau du terrain naturel sera accepté dans le cadre de la création d'une rampe d'accès des véhicules au garage en sous-sol enterré ou semi-enterré. La hauteur dudit mur de soutènement de terre sera adaptée aux besoins réels du projet. Des éléments d'habillage (enduits, bardages, parements) et/ou de végétalisation par des essences végétales grimpantes et/ou rampantes seront installés.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel devront se justifier tant sur l'aspect de la sécurité ou de l'accès à l'emprise foncière depuis la voirie, qu'elle soit publique que privée. Ils pourront déroger à la règle énoncée ci-dessus dès lors qu'ils ne diminuent pas le cône de visibilité à l'entrée et à la sortie de la propriété privée et qu'ils ne génèrent pas de risques de sécurité routière et piétonne.

Les enrochements des murs de soutènement de terre ne doivent pas être privilégiés, n'étant pas typiques de l'aménagement paysager des rives du lac Léman. Il est recommandé d'opter pour des palissades en bois naturel végétalisées ou des maçonneries enduites et/ou bardées. D'autres options pourront être accordées selon leur insertion dans leur environnement.

En cas de constructions avec attique :

- Le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être égal à 1,5 mètre minimum et doit être appliqué sur l'ensemble des façades de la construction ; la surface de retrait de ce dernier ne doit pas dépasser 50 % de l'emprise au sol de l'étage concerné de la construction,
- Les constructions et installations annexes et édifices de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits,
- Sous réserve du respect du règlement communautaire de collecte, les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, utilisation de la déclivité...).

Façades

Aspect des façades :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des façades devront être validées par l'autorité compétente via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Dans une optique de précision des natures et des teintes de matériaux devant être employés au sein du territoire communal, un Nuancier Communal est annexé au présent règlement écrit. Les matériaux de revêtements de façades brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

La longueur des façades d'une construction projetée ne peut excéder 25 mètres, en-dehors

des balcons d'une largeur inférieure ou égale à 1,2 mètre. Une longueur excédante sera tolérée aux conditions cumulatives de création de décrochés de façade d'un mètre minimum et d'habillage et d'animation différents des façades, afin de rompre l'effet de masse. Dans l'hypothèse de l'extension de bâtis existants ou de la construction d'annexes accolées aux bâtis existants, une homogénéité des façades est requise afin d'assurer la cohérence de l'ensemble. Lorsque ces extensions ou ces annexes ne sont pas construites avec les mêmes matériaux et coloris que les façades existantes de la construction principale, une harmonie d'aspect doit être impérativement proposée. Dans tous les cas de figure, les matériaux extérieurs devront présenter un aspect fini (aucun matériau brut d'apparence ne sera toléré). Nonobstant, la rénovation et la réhabilitation des éléments bâtis remarquables ne devront pas modifier leur aspect originel (pierres apparentes, encadrements d'ouvertures, etc.)

La composition des façades (ouvertures, éléments de bâti et éléments de décor) doit assurer un équilibre, via l'homogénéité des dimensions, des proportions, des rythmes, des matériaux et des coloris. Les caissons des volets roulants doivent être encastrés dans les murs de façade pour toute construction projetée. Les caissons des volets roulants devront être cohérents avec l'existant dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une rénovation, toutefois afin de ne pas aggraver la non-conformité de l'existant, il est recommandé d'apposer des caissons d'une teinte identique aux autres, se fondant dans le coloris de façade. Dans le cadre d'un immeuble comportant des logements collectifs, aucun projet individuel de transformation d'un balcon en loggia ne sera accordé : il devra concerner l'ensemble des résidents afin d'être accordé et ce, dans l'objectif de conserver une unité d'aspect du bâtiment.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect du bâtiment existant,
- Effectuer le ravalement des façades avec des enduits dits lissés ou grattés fins, teintés de façon approchante ou identique aux coloris originels, en conservant en très bon état les décors peints,
- Conserver les corbeaux, les clefs de voûte, les corniches, les encadrements d'ouverture, les ornements et les chaînages d'angle,
- Maintenir les ouvertures existantes traditionnelles, dans la mesure du possible et

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

réaliser de nouvelles ouvertures en cohérence avec celles existantes actuellement,

- Restaurer les volets battants ou coulissants, à moins d'installer des volets roulants dont le coffret est encastré au rez-de-chaussée afin de protéger les ouvertures accessibles, sous réserve de leur intégration dans l'environnement patrimonial traditionnel,
- Installer des bardages et des volets en bois naturel apparent, lasuré ou peint de nuances moyennes à sombres selon les coloris traditionnels locaux,
- Apposer des garde-corps, des rambardes, des mains courantes en ferronnerie ou en bois naturel, à l'exception de ceux des escaliers extérieurs pouvant être maçonnés et enduits.

Toitures

Aspect des toitures :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des toitures devront être validées par l'autorité compétente via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Dans une optique de précision des natures et des teintes de matériaux devant être employés au sein du territoire communal, un Nuancier Communal est annexé au présent règlement écrit. Les matériaux de couverture des toitures brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

Pour toute construction nouvelle, il est au minimum exigé une toiture à 2 pans, dont l'inclinaison sera comprise entre 40 et 60 %, végétalisée ou non-végétalisée.

Les toitures plates ou à pans de faible inclinaison des constructions principales sont admises, à la condition qu'elles présentent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 30 centimètres minimum.

Dans le cadre d'une surélévation et/ou d'une réfection d'une toiture existante dont les inclinaisons de pente de toits ne sont pas réglementaires, il pourra être dérogé à la règle sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les faîtages des toitures des extensions de constructions principales ou de réalisation des constructions secondaires s'orientent dans le sens de celui utilisé pour la toiture de la

construction principale, sauf si le projet architectural le justifie.

En respect des techniques constructives anciennes et caractéristiques du bâti ancien des rives du lac Léman, il est recommandé que les sens de faîtage des constructions principales et secondaires s'orientent :

- En cas de terrain plat : parallèlement à la voie,
- En cas de terrain en déclivité : dans le sens de la plus grande pente.

La forme, le volume, la pente et le matériau des toitures des constructions secondaires pourront être différents de la construction principale, à la condition que les choix retenus soient harmonieux avec les bâtis existants.

Les constructions secondaires et les extensions des constructions principales d'une emprise au sol et/ou d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres carrés pourront proposer une toiture plate non-végétalisée ou une toiture-terrasse accessible avec garde-corps et rambardes.

En cas d'extension d'une construction principale, celle-ci se fera en continuité du volume de la construction existante de manière à éviter les décrochés.

L'emploi de la tuile ou l'ardoise ou d'un matériau d'aspect similaire sera privilégié. Les matériaux et teintes des toitures devront être cohérents avec les matériaux et les coloris des couvertures de toiture alentours.

Débords de toiture :

La largeur des débords de toiture sera comprise entre 1 mètre et 1,2 mètre pour toute construction principale projetée.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale inférieure ou égale à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits sera proportionnée au volume de ladite extension.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale supérieure à 50 mètres carrés

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

d'emprise au sol, la largeur des avant-toits de celle-ci sera identique à celle des avant-toits de la construction principale existante.

La largeur des débords de toiture sera proportionnelle au volume et à la forme de la construction secondaire.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier), les avant-toits pourront adopter une largeur différente à celle imposée, sous réserve de l'accord expresse du service instructeur.

Concernant les toitures de jonction et de transition, des débords de toit différents pourront être admis.

Afin de conserver une unité de largeur des débords de toit des différents bâtis sur une même propriété privée, le service instructeur pourra également émettre des directives concernant l'homogénéité des largeurs des débords de toit entre les différentes constructions présentes et projetées et ce, selon leur usage propre.

Fenêtres de toit :

Les fenêtres de toit doivent être positionnées de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement.

La surface dédiée aux fenêtres de toit, aux verrières, aux puits de lumière et aux lucarnes n'excèdera pas 25 % de la surface totale de la toiture. Leur installation est interdite sur les croupes.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect de la toiture existante,

- Limiter l'impact visuel engendré par l'installation de panneaux photovoltaïques,
- Réduire l'impact visuel généré par le percement de fenêtres de toit dans le revêtement de toiture,
- Créer les éléments de bâtis ci-après : porches, auvents, coyaux, marquises, levées de toiture...

Clôtures

Dans une optique de précision des aspects et des coloris des matériaux et des essences végétales à feuillage persistant ou caduque devant être employés au sein du territoire communal de Publier, un Nuancier Communal et un Guide Communal des Essences Végétales Locales sont annexés au présent règlement écrit.

L'installation de clôtures donnant sur l'alignement ou sur les limites de propriété privées séparatives n'est pas obligatoire. Elles seront impérativement ajourées, sans comporter de dispositif occultant autre que végétal.

Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune d'une propriété privée à celles attenantes selon les principes émis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « *Trames Vertes, Bleues et Noires.* »

En cas de différence de niveau entre deux propriétés privées ou d'une propriété privée par rapport à la voirie, la hauteur de la clôture est mesurée à partir du point médian égal à la différence de niveau entre les deux terrains ou le terrain et la voirie.

Règle générale :

Dans le cadre de l'installation d'une clôture, tant sur l'alignement donnant sur la voirie que sur les limites de propriété privée séparatives, elle devra se présenter selon l'une des dispositions ci-après :

- Une haie composée d'essences végétales variées tant à feuillage persistant qu'à feuillage caduque, ne comportant pas d'espèces végétales invasives et/ou exotiques et n'excédant pas 2 mètres de hauteur. Les jeunes plans des arbustes et buissons devront être implantés au minimum à 80 centimètres afin qu'ils n'empiètent pas sur l'espace public une fois devenus adultes,

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

- Un grillage souple ou rigide d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, adjoint ou non d'une haie vive,
- Un muret bahut maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 80 centimètres par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté d'une clôture à claire-voie* présentant un intervalle vide-plein régulier de 5 centimètres minimum, faiblement occultante (maximum 30 % d'occultation), adjoint ou non d'une haie vive ; l'ensemble ne dépassant pas 1,8 mètre de hauteur.

Afin de ne pas engendrer des risques de sécurité routière et piétonne, il est strictement interdit d'installer des systèmes occultants sur le dispositif de clôture donnant sur la voirie. Les portails et les portillons pleins sont également interdits.

Les bâches, les panneaux opaques en ajout sur le grillage ou le dispositif à claire-voie et tout autre système occultant à apposer sur les dispositifs de clôture en vis-à-vis des limites de propriété privée séparatives, autre qu'une haie vive, sont strictement proscrits.

Éléments techniques

Au motif des perspectives et points de vue, des paysages urbains et naturels et de la qualité architecturale et patrimoniale du territoire communal, toute installation d'ouvrages et d'éléments techniques seront limités au minimum et dans la mesure du possible dissimulés de façon à se fondre dans les façades, les toitures et les tènements. Ils devront donc respecter les directives ci-après.

En toiture :

Les antennes et les paraboles ne devront pas dépasser la ligne du faîtage des toitures à pans et devront être discrètes lorsqu'elles sont installées sur des toitures plates.

Les édicules techniques installés en toitures (puits d'ascenseur, cage d'escalier, gaine et boîtier de ventilation, de climatisation, d'aération, etc.) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte des percées visuelles au-dessus des bâtiments.

En façade :

Les gaines et les boîtiers de ventilation, de climatisation, d'aération installés en façades des

bâtiments devront être le plus discrets possibles, sans être visibles depuis les espaces publics. S'ils ne peuvent être installés, pour des motifs techniques, sur des façades invisibles depuis les espaces publics, ils devront soit être dissimulés par des coffrets d'un coloris approchant ou identique à la teinte du ravalement de la façade ; soit être camouflés par des aménagements paysagers de façon pérenne en toute saison.

Les fils électriques et de télécoms devront être impérativement encastrés au sein des murs de façade. Dans l'hypothèse où une impossibilité technique est rencontrée (à justifier), le cheminement des fils devra être placés à la jonction des débords de toiture et des murs de façades afin de s'intégrer au mieux dans la composition extérieure.

Sur terrain :

Les locaux techniques des pompes à chaleur devront être masqués par des aménagements paysagers. Les locaux techniques des piscines privées devront être les plus discrets possibles, notamment s'ils sont visibles depuis les espaces publics.

Sous réserve du respect du règlement intercommunal de la collecte des déchets, émis par la Communauté de Communes du Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les conteneurs à déchets ménagers privés devront être installés de façon accessible tout en étant dissimulés par des aménagements paysagers ou tout en étant intégrés soit à la construction d'un bâtiment dédié ou soit dans les immeubles collectifs.

Sur voirie :

Les boîtiers de transformation électrique des logements individuels tout comme les conteneurs de transformateur électrique des logements intermédiaires et collectifs devront s'intégrer au mieux dans le paysage à proximité. Pour cela, l'intégration des boîtiers individuels dans les murets bahuts des clôtures et l'insertion des conteneurs collectifs dans des petits abris à l'aspect qualitatif sont vivement recommandées.

Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées en-dehors d'un lotissement devront être installées à l'entrée de la propriété privée, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des immeubles devront être installées soit à l'intérieur des halls d'entrée soit à l'entrée de la résidence, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées dans des lotissements devront être installées à l'entrée du lotissement, de préférence intégrées

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

aux éléments de clôture.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques...),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils peuvent être composés d'aménagements végétaux et minéraux.

Les espaces perméables correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Le terme d'espaces perméables désigne les surfaces permettant aux eaux de pluie et de ruissellement de s'infiltrer dans les sols. Il s'agit à la fois des espaces végétalisés de pleine terre et des espaces libres perméables (graviers tout venant, revêtement de type Evergreen, toitures plates végétalisées...)

Le terme d'espaces végétalisés indique les surfaces permettant à la biodiversité (faune et flore) de se constituer et de se reproduire, via la présence d'herbes, de fleurs, de légumes, de fruits, d'arbustes et d'arbres.

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi

d'exercer des fonctions associées à un sol naturel. Le terme d'espaces végétalisés de pleine terre signifie qu'aucune construction n'existe en sous-sol ou en surplomb de la superficie désignée.

Emprise au sol

Le respect du pourcentage d'emprise au sol ne concerne pas les situations suivantes :

- La reconstruction du bâti dans le volume existant après démolition,
- La reconstruction du bâti dans le volume existant après destruction de celui-ci dans le cadre d'un sinistre survenu depuis moins de 10 années,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques.

Règle générale :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Espaces libres

Espaces perméables

De façon générale, les espaces libres ne devront pas être bitumés, goudronnés ou enrobés, afin de ne pas accentuer le phénomène d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols engendrant des difficultés d'évacuation des eaux de pluie et générant des risques d'inondations récurrents. Les surfaces libres de toute construction seront aménagées et plantées.

Stationnement :

L'imperméabilisation des sols afin de créer ces places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier : dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées gravillonnées... afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Les surfaces engendrées par les pavés engazonnés, les allées gravillonnées et/ou les dalles alvéolées seront comptabilisées dans le calcul d'espaces perméables, permettant l'infiltration

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols du terrain.

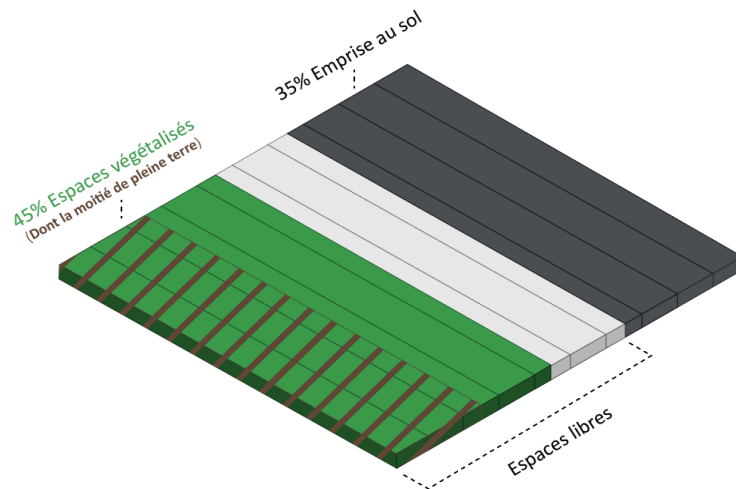
Espaces végétalisés et de pleine terre

Règle générale :

Dans le cadre d'un projet de construction neuve sur un terrain nu, d'édification d'une construction secondaire (annexe) ou d'extension d'une construction principale existante, les espaces libres de constructions devront proposer un pourcentage d'espaces végétalisés de 45 % minimum, dont la moitié sera végétalisée en pleine-terre.

Cas particuliers :

Dans le cadre d'un projet de construction neuve sur un terrain nu, d'édification d'une construction secondaire (annexe) ou d'extension d'une construction principale existante, dont la surface d'espaces végétalisés et/ou de pleine terre est d'ores et déjà inférieure à 45 % : le projet pourra être accordé sous réserve qu'il ne diminue pas les espaces végétalisés et/ou de pleine terre existants et du respect des autres règles de la zone et selon l'appréciation du Service de l'Urbanisme.



Plantations

Il est imposé (nombre décimal à arrondir au supérieur, le cas échéant) :

- Un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte) par tranche de 4 places de parking externes,
- Concernant tout projet de construction neuve à destination d'habitation pavillonnaire, un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres minimum à l'âge adulte) par tranche de 100 mètres carrés de superficie d'emprise foncière,
- Les arbres devant être supprimés doivent être remplacés en nombre et en amplitude équivalents,
- Concernant tout projet d'extension de constructions existantes d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol supérieur à 50 mètres carrés, un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte minimum) doit être planté par tranche entamée de 100 mètres carrés de superficie d'emprise foncière,
- Concernant les projets supérieurs à 20 logements, des espaces communs végétalisés (aires de jeux pour enfants, jardins partagés ou vergers collectifs, parc arboré...) devront être créés, sans pouvoir être inférieurs au ratio minimal d'un mètre carré pour chaque logement. Ils devront nécessairement être paysagers et entretenus.

Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée via le Guide Communal des Essences Locales Végétales, mis à disposition en annexe au règlement écrit du PLU.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Panneaux photovoltaïques :

L'installation de panneaux photovoltaïques doit être privilégié et intégré à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans), sauf contrainte technique justifiée.

L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture devra respecter les consignes ci-dessous :

- Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés à la couverture de la toiture de toute construction future,
- Les panneaux photovoltaïques seront tolérés en surimposition de la couverture de la toiture d'une construction existante. Il est cependant recommandé qu'ils soient intégrés au lieu d'être surimposés.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

En cas d'implantation au sol, la surface générée par l'installation de panneaux photovoltaïques au sol sera comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol du tènement. En aucun cas de figure, les panneaux photovoltaïques seront tolérés en ajoutés de façades.

Dans tous les cas, leur coloris devra s'approcher du coloris du revêtement de la toiture de la construction sur laquelle ils seront apposés. Ils devront être positionnés de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement. Les positionnements discontinus afin d'éviter les éventuels obstacles (conduits de cheminées, fenêtres de toit, édicules techniques...) ne seront pas acceptés.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Constructions nouvelles :

Les constructions neuves doivent s'élaborer dans le respect des normes établies par la Réglementation Environnementale (RE) en vigueur. Les volumes (hauteur, longueur, largeur) des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique afin d'assurer le confort intérieur, tant en période hivernale qu'estivale. Les paramètres de dimensionnement, d'orientation, d'isolation des façades et de protection des ouvertures constituent également des outils pour optimiser les « *apports passifs* » en termes de chaleur, de fraîcheur et de luminosité. Le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables est vivement conseillé. C'est pourquoi, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés dans l'enceinte de plusieurs bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation :

Dans le cas de figure d'un projet de rénovation et/ou de réhabilitation :

- Les travaux de ravalement de façade et/ou de réfection de toiture, d'aménagement de locaux afin de les rendre propres à l'habitat impliqueront le respect des normes de performances énergétiques en vigueur,
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur devront être qualitatifs en termes de confort de température et de renouvellement de l'air mais également en termes d'aspect architectural, notamment par un habillage et une animation des façades

(pertinence des matériaux, éléments de décor...),

- Les travaux de remplacement des menuiseries et des vitrages devront respecter les caractéristiques thermiques réglementaires en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments :

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur autorisent une épaisseur maximale de dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites d'alignement et aux limites séparatives (2.1) afin d'isoler les façades, surélever les toitures et installer des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

2.4 Stationnement

Les besoins de stationnement des véhicules automobiles ou motocycles des opérations projetées doivent être assurés en-dehors des voies publiques et des dessertes collectives.

Tout emplacement de stationnement de véhicules, qu'il soit couvert ou non-couvert, devra respecter les dimensions minimales suivantes : 2,5 mètres de largeur sur 5 mètres de longueur. Les places de parking dites « *en enfilade* » ou « *commandées* » (uniquement accessibles via les places de parking les précédant) ne seront pas prises en compte dans le calcul du nombre d'emplacements de stationnement minimal requis.

Tout mètre carré dépassant les plafonds définis ci-après, qu'il s'agisse du nombre de logements ou de la surface de plancher, implique la création d'un emplacement de stationnement.

Dans l'hypothèse de projets de constructions ou d'installations n'étant pas réglementés ci-dessus, le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules devra répondre impérativement aux besoins de l'opération projetée.

Dans le cadre de réhabilitation, de changement de destination et de sous-destination ou d'extension de bâtis existants, seules les surfaces de plancher créant de nouveaux logements ou de nouvelles activités seront prises en compte dans le calcul du nombre de places de parking.

Lorsqu'un espace de stationnement a été pris en compte, dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une zone de parking privée, il ne pourra être pris en compte dans le contexte d'un nouveau projet.

A compter de 8 places de parking couvertes ou non-couvertes, quelle que soit la destination et la sous-destination du bâtiment, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures devra être prévu.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Règle générale :

Selon la typologie et la destination du bâti, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- **2 places de parking par logement créé d'habitat dit individuel**, dont 50 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes,
- **2,5 places de parking par logement créé d'habitat dit intermédiaire (2 pour les T1 / T2)**, dont 50 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes,
- **2,5 places de parking par logement créé d'habitat dit collectif (2 pour les T1 / T2)**, dont 75 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes. Les emplacements de stationnement couverts des bâtiments à destination d'habitat collectif devront être ouverts (les garages individuels fermés ne sont pas autorisés),
- **A compter de 4 places de parking allouées** à de l'habitat individuel, intermédiaire ou collectif, des emplacements de stationnement dits « *banalisés* » à disposition des visiteurs devront être prévus :
 - A raison de 2 places de parking banalisées pour 4 places de parking attitrées,
 - A raison d'une place de parking banalisée par tranche supplémentaire de 4 places de parking attitrées. Les tranches supplémentaires entamées seront systématiquement arrondies au supérieur.
- Les places de parking intégré dans le volume des bâtis de l'habitat intermédiaire et collectif ne devront pas être individualisés et fermés par des portes de garage individuelles.

Pour les constructions à usage commercial et/ou touristique

- **1 place de parking par chambre** (existante ou créée), dans le cas de figure d'un hébergement touristique (chambres d'hôtes, hôtels ou gîtes),

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.4 Stationnement

- **1 place de parking par 15 mètres carrés** (existants et futurs) de surface de plancher des salles de restaurants.

Selon les besoins en places de parking, estimés en fonction de la surface utile des locaux commerciaux et artisanaux ouverts à la clientèle, le projet devra prévoir un nombre d'emplacements de stationnement des véhicules motorisés en conséquence. Excepté si des espaces de stationnement publics existent à proximité, jugés d'une capacité satisfaisante par l'autorité compétente, afin de répondre aux besoins de l'activité.

Cas particuliers :

Il est exigé une seule et unique place de parking par logement locatif social, en application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de parking sera défini afin de répondre aux besoins en stationnement du projet.

Normes de stationnement pour les deux roues non motorisés et outils de mobilité individuelle

Selon la typologie et la destination du bâti, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- **1,5 mètre carré par logement créé d'habitat dit intermédiaire ou collectif**, via un local spécifique accessible aisément, mais sécurisé et fermé.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Toute occupation et/ou utilisation des sols, préalablement autorisée dans la zone, sera cependant refusée dans le cadre où l'accès au tènement depuis l'espace public provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers desdits accès et voiries.

Cette sécurité sera appréciée, notamment au regard de :

- La position et de la configuration de l'accès prévu débouchant sur la voie publique,
- La nature et l'intensité du trafic routier.

Le nombre des accès routiers donnant sur les voiries publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Concernant les projets de division foncière de tènements nus en vue de bâtir ou de permis d'aménager en vue de lotir, un seul et unique accès débouchant sur la voirie publique sera préconisé, à l'exception d'impossibilités techniques à justifier.

Dans l'hypothèse d'une division foncière en vue de lotir et en vue de bâtir, dont le tènement existant avant division foncière dispose d'ores et déjà d'un accès routier, celui-ci devra être conservé et mutualisé afin de ne pas surcharger le réseau routier existant, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent.

Concernant les projets de construction de maisons d'habitation individuelle, un seul et unique accès sera accepté. Le ou les accès d'ores et déjà existant(s) dans le cadre d'une réhabilitation devra / devront être conservé(s), à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent.

Le déplacement d'ouvrages techniques (bouches de lutte contre le risque d'incendie, poteaux supportant les câbles d'électricité et de télécoms, etc.) pour créer un accès routier au tènement objet du projet sera exclusivement à la charge du pétitionnaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent

et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

Le rehaussement des poteaux ou l'enfouissement des câbles d'électricité et/ou de télécoms afin d'installer un Point d'Apport Volontaire (PAV) permettant la collecte et le recyclage des déchets domestiques sera exclusivement à la charge du bénéficiaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

En tout état de cause, les projets devront respecter les éléments énoncés ci-dessous :

- Toute création d'accès au réseau routier public devra prévoir la collecte des eaux de pluie et de ruissellement à son entrée, via la mise en place d'une grille raccordée au dispositif d'évacuation des eaux pluviales de la propriété privée,
- Le débouché des véhicules sur les voies, qu'elles soient publiques ou privées, doit être effectué via un surbaissement du trottoir ou de l'accotement et ce, selon les directives des services compétents communaux ou départementaux, le cas échéant,
- Les groupements de garages ou d'emplacements de stationnement de véhicules sont obligatoires afin de présenter un seul et unique accès sur la voirie publique, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent,
- Les sorties particulières des véhicules motorisés desservant une maison d'habitation individuelle doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 3,5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voirie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Les sorties particulières desservant plusieurs maisons d'habitation individuelle ou des bâtis d'habitation intermédiaire ou d'un seul immeuble d'habitation collective doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Les sorties particulières desservant plusieurs immeubles d'habitation collective doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 6,5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans l'hypothèse d'une installation d'un portail à ouverture automatique dont les

vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou l'installation d'un portail à ouverture automatique coulissant, le portail pourra être implanté sur la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,

- Dans le cadre de portails à ouverture et fermeture manuelles, les portails d'accès aux propriétés privées devront être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir n'empiètent pas sur l'espace public (chaussée, voie cyclable et trottoir compris).

Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voiries devront impérativement être adaptées aux différents usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux particularités urbaines des quartiers d'habitat. Par conséquent, les occupations et/ou les utilisations des sols peuvent être refusées sur des emprises foncières n'étant pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant de façon satisfaisante à l'importante et/ou à la destination des constructions envisagées.

En tout état de cause, dans les périmètres de risques forts, identifiés via un zonage de coloris rouge, du Plan de Prévention des Risques, la création de nouvelles voies d'accès ne seront admises uniquement dans les cas de figure où elles ne peuvent être créées ailleurs et ce, aux conditions cumulatives suivantes :

- Leur création n'engendre pas de terrassement conséquent du terrain,
- Leur présence n'aggrave pas les risques naturels préexistants (à justifier par le maître d'ouvrage).

Toute voie (dont celles de desserte interne au projet d'aménagement) permettant aux véhicules routiers de circuler, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter :

- Pour les projets de constructions inférieurs ou égaux à 4 maisons d'habitation individuelle, une largeur de chaussée de 3,5 mètres minimum en tout point,
- Pour un lotissement comportant plus de 4 maisons d'habitation individuelle ou pour les bâtiments d'habitation intermédiaire (villas jumelées et immeuble collectif inférieur ou égal à 6 logements), une largeur de chaussée de 5 mètres minimum en tout point,

- Pour un immeuble d'habitation collective, comprenant plus de 6 logements, une largeur de chaussée de 6,5 mètres minimum en tout point ; dont 1,5 mètre de cheminement piéton sécurisé exigé.

Et ce, afin de permettre aux services publics d'intervenir aisément selon les besoins (véhicules de sécurité et de lutte contre les risques d'incendie, engins de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères...) et de permettre le croisement de 2 véhicules légers de tourisme sans difficultés. Les voies en impasse doivent être aménagées afin que les véhicules privés ou issus du service public puissent aisément opérer un demi-tour (notamment grâce à la création d'une aire de retournement si nécessaire).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

La gestion du réseau public d'eau potable relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles auprès de cet unique interlocuteur.

L'adduction d'eau potable doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Dans l'hypothèse de l'emploi d'une ressource propre en eau potable sur la propriété privée, cet emploi doit être déclaré auprès du service technique concerné de la Mairie de Publier.

Dans le cadre de la sécurité incendie, les emplacements d'implantation de bouches d'incendie sur les canalisations du réseau public communal d'eau potable et d'installation de dispositifs de lutte contre les incendies devront être préalablement déterminés avec le service technique compétent.

Eaux usées

La gestion du réseau public d'assainissement collectif relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles au sein du Règlement d'Assainissement Collectif rédigé par la CCPEVA, ci-annexé au présent règlement écrit.

Toute construction générant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de typologie séparative, dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),

- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

A compter de 8 emplacements de stationnement de véhicules, tant internes qu'externes, un dispositif séparatif des hydrocarbures des eaux pluviales doit impérativement être installé.

En ce qui concerne les constructions existantes non-raccordées et ne pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non-collectif (fosses septiques) doit être conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans tous les cas de figure, l'évacuation des eaux usées non-traitées est interdite dans les ruisseaux, les fossés ou le réseau public des eaux pluviales.

Eaux pluviales et de ruissellement

Tout projet de construction engendrant une diminution de la superficie permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols de l'emprise foncière devra s'équiper d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant :

- Leur collecte (chéneaux, gouttières et canalisations),
- Leur rétention (citerne, cuve de rétention ou bac de réemploi),
- Leur infiltration.

En effet, le dispositif de gestion des eaux pluviales devra privilégier la méthode de l'infiltration dans les sols de l'unité foncière afin de ne pas saturer le réseau communal des eaux pluviales et par conséquent, de ne pas engendrer des travaux de redimensionnement dudit réseau.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon que le débit de pointe* généré par le projet soit inférieur ou égal au débit primitif* relevé avant le projet sur l'emprise foncière et ce, sans pouvoir dépasser le seuil de 3 litres par seconde.

Dans l'hypothèse d'un dispositif d'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans un

sol très peu perméable, l'excédent des eaux pluviales rencontrant des difficultés à s'infiltrer pourra être dirigé via une surverse dans l'exutoire à proximité, toujours à la condition de ne pas excéder le seuil de 3 litres par seconde.

Cette surverse et son débit de fuite* seront rejetés :

- Dans le réseau public des eaux pluviales, s'il existe,
- Dans le fossé non-routier ou le ruisseau le plus proche, uniquement en l'absence de réseau communal des eaux pluviales.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier) d'infiltrer les eaux de pluie et de ruissellement, démontrée par une étude hydro-géotechnique, le dispositif de gestion des eaux pluviales pourra se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux pluviales après une latence dans une zone dite « *tampon* » créée par une cuve de rétention, sous réserve de l'accord du service technique concerné (service technique des eaux pluviales de la Mairie de Publier).

Lorsque les eaux de pluie collectées par les aménagements de la propriété privée (eaux de toiture, de voirie privée...) ne peuvent être rejetées dans le réseau communal des eaux pluviales ou en l'absence de celui-ci, elles devront être collectées par un dispositif individuel dimensionné selon les besoins du projet, sans être canalisées puis elles devront être rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),
- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

Le débit de rejet de ces eaux de piscine devra être régulé à 3 litres par seconde dans chaque réseau correspondant, de façon à ne pas les surcharger.

Il est également possible d'infiltrer directement dans les sols non-saturés en eau de la propriété privée les eaux de baignade. Pour cela, il faudra au préalable s'assurer de la faisabilité du procédé (capacité d'absorption des sols, servitude d'écoulement des eaux) lors de la conception du projet de piscine.

La conformité du dispositif d'évacuation des eaux pluviales vis-à-vis de l'autorisation d'urbanisme accordée sera vérifiée par le service technique compétent dans le délai légal prévu à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux. Un plan de récolement du passage des réseaux de la propriété privée à l'espace public pourra être éventuellement exigé.

Electricité, téléphonie et télédistribution

Tout projet d'aménagement immobilier comportant un poste de transformation électrique, qu'il soit collectif ou un lotissement, devra :

- Soit l'intégrer au sein du corps d'une construction (immeuble),
- Soit l'habiller et le dissimuler au mieux afin de ne pas dénaturer le site ni l'environnement.

Déchets

La collecte et la gestion des déchets domestiques relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), dont le règlement de collecte applicable est disponible auprès de cet unique interlocuteur.

Tout projet de construction de logements, qu'il soit collectif ou semi-collectif ou un lotissement de maisons d'habitation individuelles, doit être doté d'emplacements privilégiés afin d'aménager les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif des déchets domestiques. Ceux-ci seront implantés à proximité des itinéraires de collecte, effectués le long des voies communales et départementales et ce, dans le respect des dispositions sanitaires.

Dans une démarche éco-responsable de mutualisation des impacts économiques

(carburants), fonciers (consommation et imperméabilisation des sols) et temporels (réduction des tournées), les emplacements d'aménagement des conteneurs d'ordures ménagères de plusieurs opérations immobilières devront, dans la mesure du possible, être regroupés en respectant les directives du service technique compétent de la CCPEVA.

Zone UI

UI : secteurs à vocation principale d'habitat intermédiaire

La zone Ui concerne les secteurs à vocation dominante d'habitat de faible densité dont les dispositions réglementaires tendent à assurer une densification maîtrisée, en vue de proposer une urbanisation intermédiaire entre les zones urbaines denses et les zones pavillonnaires de faible densité.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination permis par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Aux cônes de vue,
- Aux périmètres de sursis à statuer en vertu de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme,
- Aux secteurs bâtis et non-bâtis remarquables repérés au plan de zonage du PLU en vertu des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux risques naturels prévisibles.

Une partie de la zone Ui est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que les articles L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Une partie de la zone Ui est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			x
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		(1)	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.1 Autres interdictions

Sont de plus interdits dans l'ensemble de la zone UI :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération, les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- Le stationnement, hors garage, supérieur à 3 mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- Toute construction et installations à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies dans les autorisations sous conditions particulières (1.2) ci-après,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés dans les autorisations sous conditions particulières (1.2) ci-après.

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- Sur le périmètre rapproché : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et siccatifs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements supérieurs à 1,5 mètre de profondeur, ainsi que les pompes privées de la nappe,
- Sur le périmètre éloigné : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- (1) Les constructions secondaires rattachées aux constructions principales à destination d'activités de bureau, limitées à une annexe maximum par construction principal.

Sont de plus admis dans la zone UI :

- Les exhaussements, les affouillements, remblais et déblais, à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à la construction et à l'aménagement des bâtiments à construire. Ils devront respecter les dispositions à ce sujet, explicités dans les dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2),
- Les constructions principales et leurs constructions secondaires à destination d'habitation, limitées à 2 annexes maximum par construction principale à usage d'habitat individuel et limitées à une annexe maximum par logement issu d'une construction principale à usage d'habitat collectif. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les limites du nombre d'annexes autorisées,
- L'aménagement dans le volume bâti existant et l'extension limitée desdits bâtis existants ayant pour vocation de perdurer les activités économiques existantes autres que celles mentionnées ci-dessus,
- L'édification et la rénovation de clôtures, de portails et portillons, dans le respect des dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2).

Autres conditions particulières :

Dans le cas de figure d'une division foncière en vue de bâtir ou de lotir et en application des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et les installations sont accordées à la condition qu'elles respectent l'ensemble des dispositions réglementaires de la zone à l'échelle de chaque lot détaché issu de la division foncière et non à l'échelle de l'unité foncière initiale.

Lorsqu'un bâti existant se révèle non-conforme aux dispositions réglementaires applicables à la zone, la demande d'autorisation d'urbanisme sera uniquement accordée dans le cadre de projets et de travaux ayant pour objet de ne pas aggraver et/ou de réduire les non-conformités avérées.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Typologie des logements :

Dans toute la zone Ui, tout projet de construction, de réhabilitation ou de changement de destination à vocation d'habitation (individuelle, intermédiaire ou collective), à compter du seuil de 8 logements ou de 550 mètres carrés de surface de plancher, devra comporter à minima :

- 25 % de logements locatifs sociaux pérennes,
- 25 % de logements en accession sociale pérennes.

Dans le contexte où l'application du pourcentage de logements locatifs sociaux ou en accession sociale donnerait un résultat décimal, le nombre de logements à créer sera arrondi au supérieur.

Taille des logements :

Au sein de projets de construction de bâtis à destination d'habitation collective, la répartition de la typologie des logements est imposée ainsi :

- 10 % maximum de logements d'une pièce (T1) – surface de plancher moyenne de 25 mètres carrés,
- 30 % minimum de logements de 2 pièces (T2) – surface de plancher moyenne de 45 mètres carrés,
- 40 % minimum de logements de 3 pièces (T3) – surface de plancher moyenne de 65 mètres carrés,
- 20 % maximum de logements de 4 ou de 5 pièces (T4 / T5) – surface de plancher moyenne de mètres carrés.

Une répartition différente de la typologie des logements pourra être envisagée, à condition que celle-ci soit soumise à l'appréciation de l'autorité compétente.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Le plan altimétrique contenant les cotes topographiques sera employé afin de déterminer un point non-susceptible d'être modifié par les travaux projetés, servant de base de référence afin de calculer la hauteur.

La hauteur des constructions et des installations sera mesurée à compter du niveau du terrain naturel (avant travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement de terre) jusqu'au point culminant (soit faîtage, soit égout du toit).

Dans le cadre d'un projet sur un tènement en déclivité, la hauteur sera mesurée à l'aplomb de tout point de la construction projetée.

La façade accueillant la rampe d'accès et la porte de garage des places de parking situées en souterrain sera la seule façade visible du sous-sol.

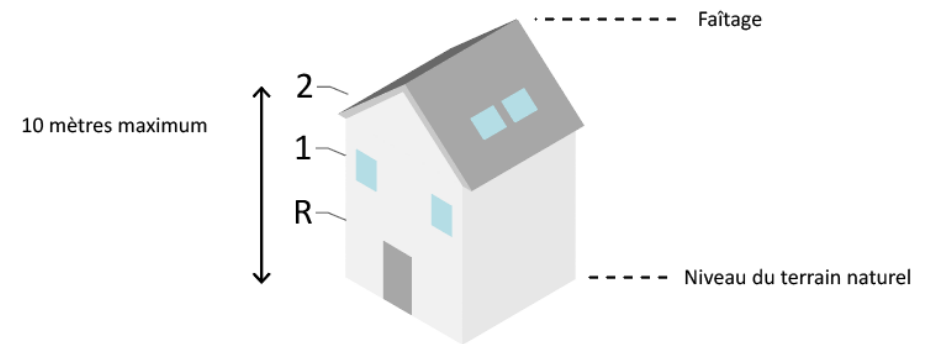
Les combles et/ou les attiques ne comporteront qu'un seul et unique niveau au sein du bâtiment. Les attiques devront être construits en retrait minimal d'1,5 mètre du nu externe des façades du bâtiment.

Les édicules techniques (bouches d'aération, sorties de cheminée, antennes de télécoms, etc.) et les installations techniques nécessaires (silos, pylônes, grues...) ne seront pas compris dans le calcul de la hauteur des bâtis.

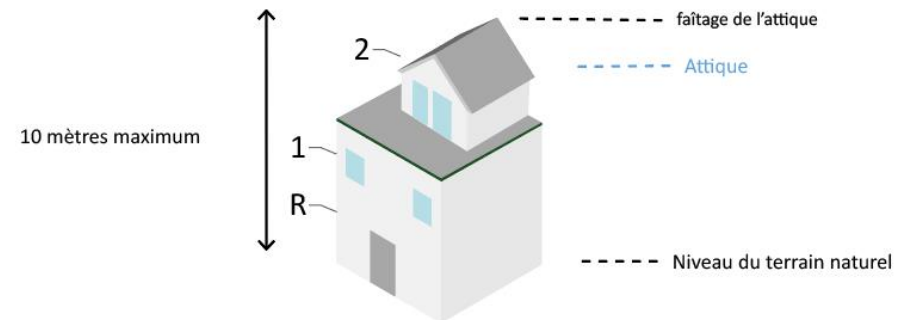
Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Règle générale :

La hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser la composition de volume ci-énoncée RDC + R1 + C/A (soit 2 niveaux visibles) et 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.



En cas de combles aménagés



En cas d'attique avec toit en pente

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas plafonnée. Toutefois, la hauteur du bâti projeté devra être adaptée à l'usage et cohérente avec les bâtis alentours afin d'assurer une insertion qualitative dans l'environnement.

Dans une bande de 100 mètres de largeur depuis les rives du lac Léman, la hauteur des constructions et des installations ne devra pas dépasser la hauteur des constructions et des installations existantes à proximité.

Le seuil de hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel pourra être dépassé dans l'hypothèse d'un besoin spécifique de gestion de la toiture, dûment justifié par des impératifs techniques ou des contraintes de fonctionnement et d'exploitation du bâtiment.

Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

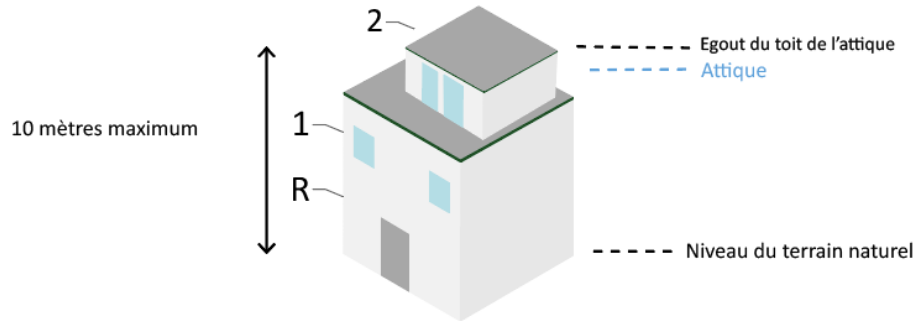
A l'exception des cas de figure concernés par des servitudes de droit privé de passage, le champ d'application du présent article englobe les emprises publiques, les voiries publiques, les chemins ruraux et les voies privées, qu'elles soient ouvertes ou fermées à la circulation automobile.

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

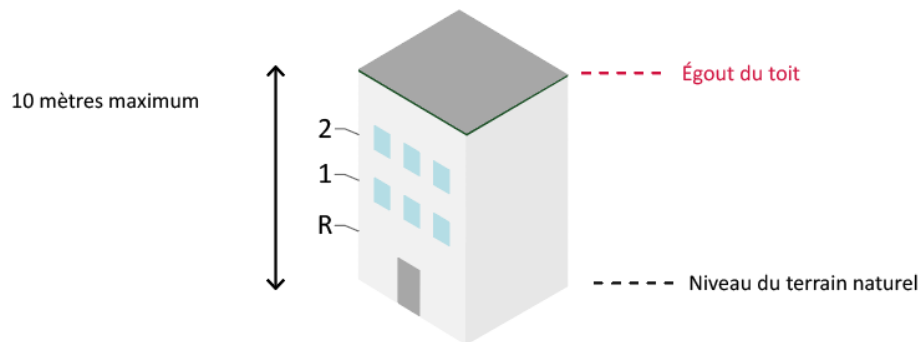
Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la



En cas d'attique avec toit terrasse

En cas de toiture terrasse végétalisée, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.



En cas de toit terrasse

Cas particuliers :

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

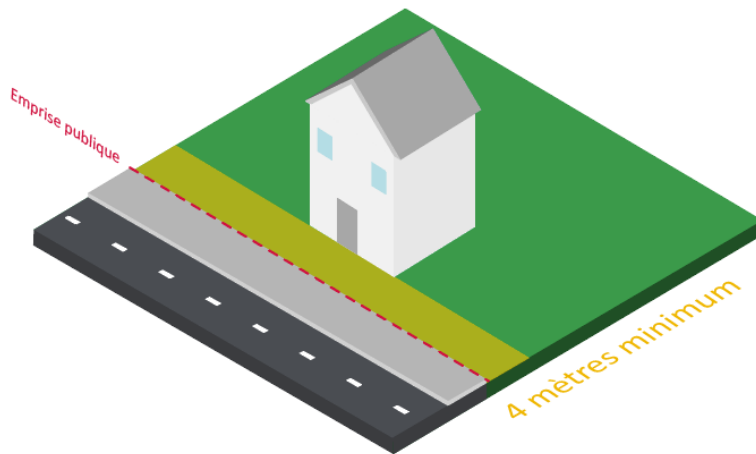
2.1 Volumétrie et implantation des constructions

mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale des constructions principales vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique, les emprises publiques existantes ou projetées (emplacements réservés) ou la voirie privée sera de 4 mètres.



Implantation par rapport à la limite d'alignement donnant sur la voirie publique

Cas particuliers :

1. Pour les nouvelles constructions

La distance minimale d'implantation des constructions principales et secondaires, pourra être inférieure ou supérieure à celle imposée par la règle générale ci-dessus :

- Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,

- Dans l'hypothèse d'aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Dans le cas de création d'emplacements de stationnement souterrains,
- Dans le cadre de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, cabanon, appentis...) accolées ou non accolées, closes ou non-closes. La distance d'implantation minimale vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique ou privée devra être de 2 mètres minimum et ce, aux conditions cumulatives que la hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et que la longueur de chaque façade de l'annexe n'excède pas 8 mètres,
- Dans le cas d'installation d'une piscine hors-sol, semi-enterrée ou enterrée. La distance minimale de retrait est de 4 mètres depuis la limite d'alignement, comptée depuis la margelle. Dans l'hypothèse d'une piscine enterrée dépourvue de margelles, la mesure sera effectuée depuis le rebord du bassin,
Afin d'éviter de les disséminer, les annexes devront, dans la mesure du possible, être regroupées au sein de la propriété privée.
- Pour les tronçons repérés au plan des emplacements réservés concernant la RD n°1005, les constructions projetées devront respecter une marge de recul minimale par rapport à la limite d'alignement de 8 mètres. Un aménagement paysager est requis au sein de cette bande de 8 mètres de large sur l'ensemble de la longueur de la propriété privée concernée.

2. Pour les extensions et surélévations

Afin de poursuivre et de pérenniser l'alignement des différentes façades créant un front bâti uni au sein des quartiers, les extensions (dont les surélévations) de constructions principales et secondaires existantes pourront déroger à la règle générale concernant l'implantation vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie privée, la voie publique ou l'emprise publique ; aux conditions cumulatives que :

- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'engendrent pas des problèmes de visibilité, de passage et donc de sécurité publique,
- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'aggravent pas la situation préexistante,
- Dans le cas de figure où les extensions des constructions principales ou secondaires existantes comblent une dent creuse afin de constituer un front bâti.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Au surplus des dispositions relatives au traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (2.3), afin de permettre le libre passage de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être entretenues en espaces libres de toute construction et de tout mouvement de terre inopportun, en respectant *de facto* un recul d'implantation vis-à-vis des cours d'eau. Celui-ci sera à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux d'implantation. Cette disposition réglementaire n'engage pas les ouvrages et infrastructures de franchissement des cours d'eau.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

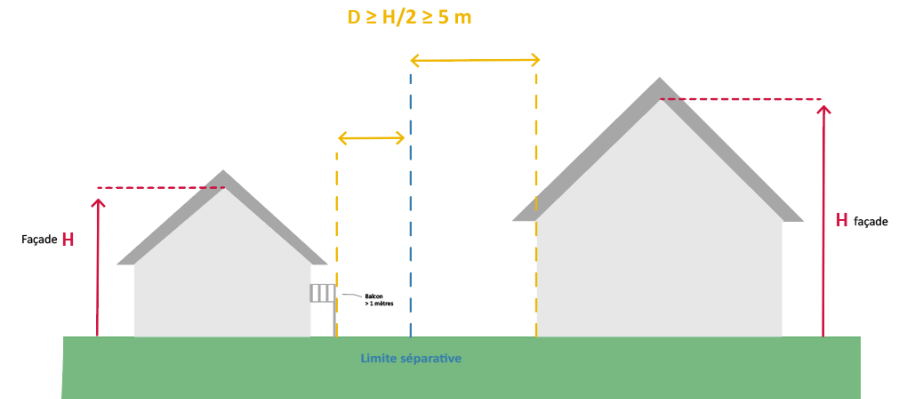
Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale de retrait par rapport aux limites de propriété privée séparatives devra être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de chaque façade attenante à chaque limite ($d = h / 2$), sans être inférieure à 5 mètres minimum.



Cas particuliers :

1. Pour les constructions principales

Les constructions et les installations pourront être admises jusqu'en limites de propriété privée séparatives, dans les cas de figure ci-après :

- La construction de bâtis mitoyens, ne créant pas de pignons aveugles et/ou s'adossant à des délaissés de façade aveugles existants,
- La construction dans les dents creuses, permettant de créer un front bâti continu sur la voirie,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Les aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Les servitudes de cour commune entre deux propriétés privées riveraines (les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont par conséquent applicables au projet).

2. Pour les constructions secondaires et annexes

Dans le cas de figure de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, appentis, cabanon...) accolées ou non-accolées, closes ou non-closes, la distance d'implantation minimale vis-à-vis des limites de propriété privée pourra être de 2 mètres et

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

ce, selon les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel,
- La longueur de chaque façade de l'annexe ne dépasse pas 8 mètres.

La distance minimale d'implantation des piscines hors-sol, semi-enterrées ou enterrées, comportant ou ne comportant pas de margelle sera de 4 mètres, à compter du bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de retrait minimale sera mesurée depuis le nu externe des façades, en tenant compte des balcons, des terrasses ou des éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux ou les corniches.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Règle générale :

Excepté si elles sont accolées les unes par rapport aux autres, les constructions doivent respecter une distance de retrait minimale entre elles de :

- 6 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel des deux constructions excède 3,5 mètres,
- 3 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel de l'une des deux constructions n'excède pas 3,5 mètres.

Cas particuliers :

A la condition qu'ils soient fondamentalement structurels de l'ensemble bâti, les éléments de liaison projetés entre différents corps de bâtiments seront considérés comme étant accolés.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Règle générale :

La Mairie de Publier étant garante de la qualité patrimoniale et architecturale, paysagère et environnementale du territoire communal, la qualité architecturale et paysagère d'un projet ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires mais bel et bien d'une insertion harmonieuse dans le site et ce, dans le respect des paysages naturels et urbains existants. L'architecture et le paysagisme étant l'expression d'une culture, d'une tradition et d'un patrimoine, le Service de l'Urbanisme veillera à préserver l'intérêt public du cadre de vie, en portant une attention particulière à la qualité et à l'insertion du projet dans son milieu.

L'aspect des aménagements, des constructions et des installations pourra être apprécié selon des critères autres que ceux précisés ci-dessous, lorsque le projet met en œuvre des techniques, des procédés et des matériaux liés aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables, aux énergies propres, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux de pluie. Le porteur de projets n'est toutefois pas dispensé de créer un programme s'insérant dans le site objet du projet et dans l'environnement alentour.

Les aménagements, les constructions et les installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois de type chalet ne sont pas typiques des bords du Lac Léman ; par conséquent, ils sont prohibés afin de ne pas dévaloriser l'architecture traditionnelle lacustre. Les constructions ou éléments de construction rappelant l'architecture typique d'autres régions françaises ou étrangères ne seront également pas permis. De fait, les projets de rénovation et de réhabilitation des éléments bâtis remarquables devront préserver et valoriser leurs caractéristiques architecturales et paysagères locales ; en aucun cas de figure, les dénaturer.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous exposées ne concernent pas les projets d'équipements publics et d'intérêts collectifs, qui par leur fonction et leur usage, induisent des typologies de densité, d'implantation, de volume, de façade, de toiture et de clôture spécifiques, devant être adaptés à leur nature propre. En tout état de cause, les programmes devront proposer une insertion recherchée et argumentée tant à l'échelle foncière que dans l'environnement alentour afin de préserver la qualité architecturale et paysagère du territoire communal.

Implantation et volume

L'implantation, la volumétrie et la densité de tout aménagement, de toute installation ou de toute construction devront être déterminées en tenant compte de la topographie de l'unité foncière, de l'environnement et des paysages alentours, de la culture architecturale préexistante et des perceptions lointaines et dominantes dudit projet appréhendé.

Le projet devra s'adapter au terrain naturel du site afin de réduire au maximum son impact paysager et l'artificialisation et l'imperméabilisation du terrain. Le niveau du terrain naturel dans les marges de recul vis-à-vis des limites de propriété privée, définies par les dispositions relatives aux implantations des constructions (2.1), ne devra être en aucun cas modifié, excepté pour :

- La création des voies internes d'accès aux emplacements de stationnement des véhicules motorisés,
- L'édification d'espaces de vie extérieurs via le terrassement des talus, n'excédant pas 4 mètres de largeur depuis le nu externe des façades,
- Cela ne dispense pas le porteur de projet de préserver le reste de l'emprise foncière de tout déblai et de tout remblai non-nécessaires à l'élaboration du projet.

Les murs de soutènement de terre nécessaires à la conservation des talus existants au sein de l'unité foncière sont accordés, à la condition de respecter l'unes des prescriptions indiquées ci-après :

- Un seul et unique mur jusqu'à 3 murs de soutènement de terre en forme de paliers successifs seront tolérés, sous réserves que leur hauteur par rapport au niveau du terrain naturel n'excède pas un mètre et que leur largeur entre chaque palier ne dépasse pas un mètre, portant l'ensemble à un maximum de 3 mètres d'épaisseur. Ces paliers devront impérativement être végétalisés via des arbustes et des plantes grimpantes et/ou rampantes,
- Un mur de soutènement de terre d'une hauteur supérieure à un mètre vis-à-vis du niveau du terrain naturel sera accepté dans le cadre de la création d'une rampe d'accès des véhicules au garage en sous-sol enterré ou semi-enterré. La hauteur dudit mur de soutènement de terre sera adaptée aux besoins réels du projet. Des éléments d'habillage (enduits, bardages, parements) et/ou de végétalisation par des essences végétales grimpantes et/ou rampantes seront installés.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel devront se justifier tant sur l'aspect de la sécurité ou de l'accès à l'emprise foncière depuis la voirie, qu'elle soit publique que privée. Ils pourront déroger à la règle énoncée ci-dessus dès lors qu'ils ne diminuent pas le cône de visibilité à l'entrée et à la sortie de la propriété privée et qu'ils ne génèrent pas de risques de sécurité routière et piétonne.

Les enrochements des murs de soutènement de terre ne doivent pas être privilégiés, n'étant pas typiques de l'aménagement paysager des rives du lac Léman. Il est recommandé d'opter pour des palissades en bois naturel végétalisées ou des maçonneries enduites et/ou bardées. D'autres options pourront être accordées selon leur insertion dans leur environnement.

En cas de constructions avec attique :

- Le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être égal à 1,5 mètre minimum et doit être appliqué sur l'ensemble des façades de la construction ; la surface de retrait de ce dernier ne doit pas dépasser 50 % de l'emprise au sol de l'étage concerné de la construction,
- Les constructions et installations annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits,
- Sous réserve du respect du règlement communautaire de collecte, les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, utilisation de la déclivité...).

Façades

Aspect des façades :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des façades devront être validées par l'autorité compétente via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Dans une optique de précision des natures et des teintes de matériaux devant être employés au sein du territoire communal, un Nuancier Communal est annexé au présent règlement écrit. Les matériaux de revêtements de façades brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

La longueur des façades d'une construction projetée ne peut excéder 25 mètres, en-dehors des balcons d'une largeur inférieure ou égale à 1,2 mètre. Une longueur excédante sera tolérée aux conditions cumulatives de création de décrochés de façade d'un mètre minimum et d'habillage et d'animation différents des façades, afin de rompre l'effet de masse. Dans l'hypothèse de l'extension de bâtis existants ou de la construction d'annexes accolées aux bâtis existants, une homogénéité des façades est requise afin d'assurer la cohérence de l'ensemble. Lorsque ces extensions ou ces annexes ne sont pas construites avec les mêmes matériaux et coloris que les façades existantes de la construction principale, une harmonie d'aspect doit être impérativement proposée. Dans tous les cas de figure, les matériaux extérieurs devront présenter un aspect fini (aucun matériau brut d'apparence ne sera toléré). Nonobstant, la rénovation et la réhabilitation des éléments bâtis remarquables ne devront pas modifier leur aspect originel (pierres apparentes, encadrements d'ouvertures, etc.)

La composition des façades (ouvertures, éléments de bâti et éléments de décor) doit assurer un équilibre, via l'homogénéité des dimensions, des proportions, des rythmes, des matériaux et des coloris. Les caissons des volets roulants doivent être encastrés dans les murs de façade pour toute construction projetée. Les caissons des volets roulants devront être cohérents avec l'existant dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une rénovation, toutefois afin de ne pas aggraver la non-conformité de l'existant, il est recommandé d'apposer des caissons d'une teinte identique aux autres, se fondant dans le coloris de façade. Dans le cadre d'un immeuble comportant des logements collectifs, aucun projet individuel de transformation d'un balcon en loggia ne sera accordé : il devra concerner l'ensemble des résidents afin d'être accordé et ce, dans l'objectif de conserver une unité d'aspect du bâtiment.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect du bâtiment existant,
- Effectuer le ravalement des façades avec des enduits dits lissés ou grattés fins, teintés de façon approchante ou identique aux coloris originels, en conservant en très bon état les décors peints,
- Conserver les corbeaux, les clefs de voûte, les corniches, les encadrements d'ouverture, les ornements et les chaînages d'angle,

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

- Maintenir les ouvertures existantes traditionnelles, dans la mesure du possible et réaliser de nouvelles ouvertures en cohérence avec celles existantes actuellement,
- Restaurer les volets battants ou coulissants, à moins d'installer des volets roulants dont le coffret est encastré au rez-de-chaussée afin de protéger les ouvertures accessibles, sous réserve de leur intégration dans l'environnement patrimonial traditionnel,
- Installer des bardages et des volets en bois naturel apparent, lasuré ou peint de nuances moyennes à sombres selon les coloris traditionnels locaux,
- Apposer des garde-corps, des rambardes, des mains courantes en ferronnerie ou en bois naturel, à l'exception de ceux des escaliers extérieurs pouvant être maçonnés et enduits.

Toitures

Aspect des toitures :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des toitures devront être validées par l'autorité compétente via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Dans une optique de précision des natures et des teintes de matériaux devant être employés au sein du territoire communal, un Nuancier Communal est annexé au présent règlement écrit. Les matériaux de couverture des toitures brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

Pour toute construction nouvelle, il est au minimum exigé une toiture à 2 pans, dont l'inclinaison sera comprise entre 40 et 60 %, végétalisée ou non-végétalisée.

Les toitures plates ou à pans de faible inclinaison des constructions principales sont admises, à la condition qu'elles présentent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 30 centimètres minimum.

Dans le cadre d'une surélévation et/ou d'une réfection d'une toiture existante dont les inclinaisons de pente de toits ne sont pas réglementaires, il pourra être dérogé à la règle sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les façades des toitures des extensions de constructions principales ou de réalisation des

constructions secondaires s'orientent dans le sens de celui utilisé pour la toiture de la construction principale, sauf si le projet architectural le justifie.

En respect des techniques constructives anciennes et caractéristiques du bâti ancien des rives du lac Léman, il est recommandé que les sens de faîtage des constructions principales et secondaires s'orientent :

- En cas de terrain plat, parallèlement à la voie,
- En cas de terrain en déclivité, dans le sens de la plus grande pente.

La forme, le volume, la pente et le matériau des toitures des constructions secondaires pourront être différents de la construction principale, à la condition que les choix retenus soient harmonieux avec les bâtis existants.

Les constructions secondaires et les extensions des constructions principales d'une emprise au sol et/ou d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres carrés pourront proposer une toiture plate non-végétalisée ou une toiture-terrasse accessible avec garde-corps et rambardes.

En cas d'extension d'une construction principale, celle-ci se fera en continuité du volume de la construction existante de manière à éviter les décrochés.

Débords de toiture :

La largeur des débords de toiture sera comprise entre 1 mètre et 1,2 mètre pour toute construction principale projetée.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale inférieure ou égale à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits sera proportionnée au volume de ladite extension.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale égale ou supérieure à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits de celle-ci sera identique à celle des avant-toits de la construction principale existante.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

La largeur des débords de toiture sera proportionnelle au volume et à la forme de la construction secondaire.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier), les avant-toits pourront adopter une largeur différente à celle imposée, sous réserve de l'accord expresse du service instructeur.

Concernant les toitures de jonction et de transition, des débords de toit différents pourront être admis.

Afin de conserver une unité de largeur des débords de toit des différents bâtis sur une même propriété privée, le service instructeur pourra également émettre des directives concernant l'homogénéité des largeurs des débords de toit entre les différentes constructions présentes et projetées et ce, selon leur usage propre.

Fenêtres de toit :

Les fenêtres de toit doivent être positionnées de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement.

La surface dédiée aux fenêtres de toit, aux verrières, aux puits de lumière et aux lucarnes n'excèdera pas 25 % de la surface totale de la toiture. Leur installation est interdite sur les croupes.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect de la toiture existante,
- Limiter l'impact visuel engendré par l'installation de panneaux photovoltaïques,
- Réduire l'impact visuel généré par le percement de fenêtres de toit dans le revêtement de toiture,

- Créer les éléments de bâtis ci-après : porches, auvents, coyaux, marquises, levées de toiture...

Clôtures

Dans une optique de précision des aspects et des coloris des matériaux et des essences végétales à feuillage persistant ou caduque devant être employés au sein du territoire communal de Publier, un Nuancier Communal et un Guide Communal des Essences Végétales Locales sont annexés au présent règlement écrit.

L'installation de clôtures donnant sur l'alignement ou sur les limites de propriété privées séparatives n'est pas obligatoire. Elles seront impérativement ajourées, sans comporter de dispositif occultant autre que végétal.

Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune d'une propriété privée à celles attenantes selon les principes émis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « *Trames Vertes, Bleues et Noires*. »

En cas de différence de niveau entre deux propriétés privées ou d'une propriété privée par rapport à la voirie, la hauteur de la clôture est mesurée à partir du point médian égal à la différence de niveau entre les deux terrains ou le terrain et la voirie.

Règle générale :

Dans le cadre de l'installation d'une clôture, tant sur l'alignement donnant sur la voirie que sur les limites de propriété privée séparatives, elle devra se présenter selon l'une des dispositions ci-après :

- Une haie composée d'essences végétales variées tant à feuillage persistant qu'à feuillage caduque, ne comportant pas d'espèces végétales invasives et/ou exotiques et n'excédant pas 2 mètres de hauteur. Les jeunes plans des arbustes et buissons devront être implantés au minimum à 80 centimètres afin qu'ils n'empiètent pas sur l'espace public une fois devenus adultes,
- Un grillage souple ou rigide d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, adjoint ou non d'une haie vive,

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

- Un muret bahut maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 80 centimètres par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté d'une clôture à claire-voie* présentant un intervalle vide-plein régulier de 5 centimètres minimum, faiblement occultante (maximum 30 % d'occultation), adjoint ou non d'une haie vive ; l'ensemble ne dépassant pas 1,8 mètre de hauteur.

Afin de ne pas engendrer des risques de sécurité routière et piétonne, il est strictement interdit d'installer des systèmes occultants sur le dispositif de clôture donnant sur la voirie. Les portails et les portillons pleins sont également interdits.

Les bâches, les panneaux opaques en ajout sur le grillage ou le dispositif à claire-voie et tout autre système occultant à apposer sur les dispositifs de clôture en vis-à-vis des limites de propriété privée séparatives, autre qu'une haie vive, sont strictement proscrits.

Eléments techniques

Au motif des perspectives et points de vue, des paysages urbains et naturels et de la qualité architecturale et patrimoniale du territoire communal, toute installation d'ouvrages et d'éléments techniques seront limités au minimum et dans la mesure du possible dissimulés de façon à se fondre dans les façades, les toitures et les tènements. Ils devront donc respecter les directives ci-après.

En toiture :

Les antennes et les paraboles ne devront pas dépasser la ligne du faîtage des toitures à pans et devront être discrètes lorsqu'elles sont installées sur des toitures plates.

Les édicules techniques installés en toitures (puits d'ascenseur, cage d'escalier, gaine et boîtier de ventilation, de climatisation, d'aération, etc.) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte des percées visuelles au-dessus des bâtiments.

En façade :

Les gaines et les boîtiers de ventilation, de climatisation, d'aération installés en façades des bâtiments devront être le plus discrets possibles, sans être visibles depuis les espaces publics. S'ils ne peuvent être installés, pour des motifs techniques, sur des façades invisibles depuis les espaces publics, ils devront soit être dissimulés par des coffrets d'un coloris approchant

ou identique à la teinte du ravalement de la façade ; soit être camouflés par des aménagements paysagers de façon pérenne en toute saison.

Les fils électriques et de télécoms devront être impérativement encastrés au sein des murs de façade. Dans l'hypothèse où une impossibilité technique est rencontrée (à justifier), le cheminement des fils devra être placés à la jonction des débords de toiture et des murs de façades afin de s'intégrer au mieux dans la composition extérieure.

Sur terrain :

Les locaux techniques des pompes à chaleur devront être masqués par des aménagements paysagers. Les locaux techniques des piscines privées devront être les plus discrets possibles, notamment s'ils sont visibles depuis les espaces publics.

Sous réserve du respect du règlement intercommunal de la collecte des déchets, émis par la Communauté de Communes du Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les conteneurs à déchets ménagers privés devront être installés de façon accessible tout en étant dissimulés par des aménagements paysagers ou tout en étant intégrés soit à la construction d'un bâtiment dédié ou soit dans les immeubles collectifs.

Sur voirie :

Les boîtiers de transformation électrique des logements individuels tout comme les conteneurs de transformateur électrique des logements intermédiaires et collectifs devront s'intégrer au mieux dans le paysage à proximité. Pour cela, l'intégration des boîtiers individuels dans les murets bahuts des clôtures et l'insertion des conteneurs collectifs dans des petits abris à l'aspect qualitatif sont vivement recommandées.

Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées en-dehors d'un lotissement devront être installées à l'entrée de la propriété privée, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des immeubles devront être installées soit à l'intérieur des halls d'entrée soit à l'entrée de la résidence, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées dans des lotissements devront être installées à l'entrée du lotissement, de préférence intégrées aux éléments de clôture.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques...),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils peuvent être composés d'aménagements végétaux et minéraux.

Les espaces perméables correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Le terme d'espaces perméables désigne les surfaces permettant aux eaux de pluie et de ruissellement de s'infiltrer dans les sols. Il s'agit à la fois des espaces végétalisés de pleine terre et des espaces libres perméables (graviers tout venant, revêtement de type Evergreen, toitures plates végétalisées...)

Le terme d'espaces végétalisés indique les surfaces permettant à la biodiversité (faune et flore) de se constituer et de se reproduire, via la présence d'herbes, de fleurs, de légumes, de fruits, d'arbustes et d'arbres.

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi

d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol

Le respect du pourcentage d'emprise au sol ne concerne pas les situations suivantes :

- La reconstruction du bâti dans le volume existant après démolition,
- La reconstruction du bâti dans le volume existant après destruction de celui-ci dans le cadre d'un sinistre survenu depuis moins de 10 années,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques.

Règle générale :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Espaces libres

Espaces perméables

De façon générale, les espaces libres ne devront pas être bitumés, goudronnés ou enrobés, afin de ne pas accentuer le phénomène d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols engendrant des difficultés d'évacuation des eaux de pluie et générant des risques d'inondations récurrents. Les surfaces libres de toute construction seront aménagées et plantées.

Stationnement :

L'imperméabilisation des sols afin de créer ces places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier : dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées gravillonnées... afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Les surfaces engendrées par les pavés engazonnés, les allées gravillonnées et/ou les dalles alvéolées seront comptabilisées dans le calcul d'espaces perméables, permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols du terrain.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

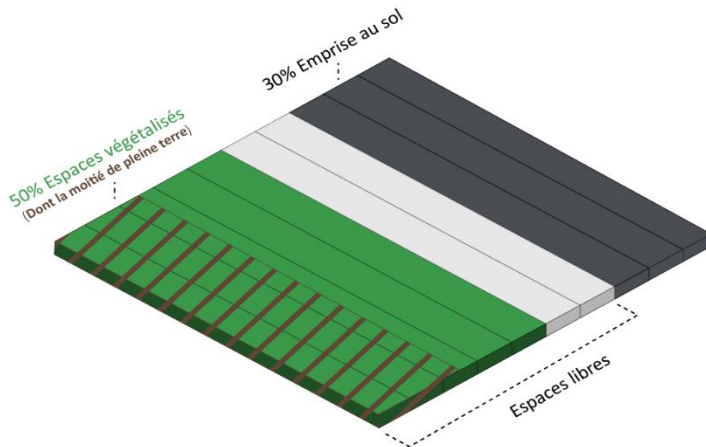
Espaces végétalisés et de pleine terre

Règle générale :

Dans le cadre d'un projet de construction neuve sur un terrain vierge, d'édification d'une construction secondaire (annexe) ou d'extension d'une construction principale existante, les espaces libres de constructions devront proposer un pourcentage d'espaces végétalisés de 50 % minimum, dont la moitié sera végétalisée en pleine-terre.

Cas particuliers :

Dans le cadre d'un projet de construction neuve sur un terrain nu, d'édification d'une construction secondaire (annexe) ou d'extension d'une construction principale existante, dont la surface d'espaces végétalisés et/ou de pleine terre est d'ores et déjà inférieure à 50 % : le projet pourra être accordé sous réserve qu'il ne diminue pas les espaces végétalisés et/ou de pleine terre existants et du respect des autres règles de la zone et selon l'appréciation de l'autorité compétente.



Plantations

Il est imposé (nombre décimal à arrondir au supérieur, le cas échéant) :

- Un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte) par tranche de 4 places de parking externes,
- Concernant tout projet de construction neuve à destination d'habitation pavillonnaire, un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres minimum à l'âge adulte) par tranche de 100 mètres carrés de superficie d'emprise foncière,
- Les arbres devant être supprimés doivent être remplacés en nombre et en amplitude équivalents,
- Concernant tout projet d'extension de constructions existantes d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol supérieur à 50 mètres carrés, un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte minimum) doit être planté par tranche entamée de 100 mètres carrés de superficie d'emprise foncière,
- Concernant les projets supérieurs à 20 logements, des espaces communs végétalisés (aires de jeux pour enfants, jardins partagés ou vergers collectifs, parc arboré...) devront être créés, sans pouvoir être inférieurs au ratio minimal d'un mètre carré pour chaque logement. Ils devront nécessairement être paysagers et entretenus.

Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée via le guide communal des essences locales végétales, mis à disposition en annexe au règlement écrit du PLU.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Panneaux photovoltaïques :

L'installation de panneaux photovoltaïques doit être privilégiée et intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans), sauf contrainte technique justifiée.

L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture devra respecter les consignes ci-dessous :

- Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés à la couverture de la toiture de toute construction future,
- Les panneaux photovoltaïques seront tolérés en surimposition de la couverture de la toiture d'une construction existante. Il est cependant recommandé qu'ils soient intégrés au lieu d'être surimposés.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

En cas d'implantation au sol, la surface générée par l'installation de panneaux photovoltaïques au sol sera comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol du tènement. En aucun cas de figure, les panneaux photovoltaïques seront tolérés en ajoutés de façades.

Dans tous les cas, leur coloris devra s'approcher du coloris du revêtement de la toiture de la construction sur laquelle ils seront apposés. Ils devront être positionnés de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement. Les positionnements discontinus afin d'éviter les éventuels obstacles (conduits de cheminées, fenêtres de toit, édicules techniques...) ne seront pas acceptés.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Constructions nouvelles :

Les constructions neuves doivent s'élaborer dans le respect des normes établies par la Réglementation Environnementale (RE) en vigueur. Les volumes (hauteur, longueur, largeur) des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique afin d'assurer le confort intérieur, tant en période hivernale qu'estivale. Les paramètres de dimensionnement, d'orientation, d'isolation des façades et de protection des ouvertures constituent également des outils pour optimiser les « *apports passifs* » en termes de chaleur, de fraîcheur et de luminosité. Le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables est vivement conseillé. C'est pourquoi, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés dans l'enceinte de plusieurs bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation :

Dans le cas de figure d'un projet de rénovation et/ou de réhabilitation :

- Les travaux de ravalement de façade et/ou de réfection de toiture, d'aménagement de locaux afin de les rendre propres à l'habitat impliqueront le respect des normes de performances énergétiques en vigueur,
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur devront être qualitatifs en termes de confort de température et de renouvellement de l'air mais également en termes d'aspect architectural, notamment par un habillage et une animation des façades

(pertinence des matériaux, éléments de décor...),

- Les travaux de remplacement des menuiseries et des vitrages devront respecter les caractéristiques thermiques réglementaires en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments :

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur autorisent une épaisseur maximale de dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites d'alignement et aux limites séparatives (2.1) afin d'isoler les façades, surélever les toitures et installer des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

2.4 Stationnement

Les besoins de stationnement des véhicules automobiles ou motocycles des opérations projetées doivent être assurés en-dehors des voies publiques et des dessertes collectives.

Tout emplacement de stationnement de véhicules, qu'il soit couvert ou non-couvert, devra respecter les dimensions minimales suivantes : 2,5 mètres de largeur sur 5 mètres de longueur. Les places de parking dites « *en enfilade* » ou « *commandées* » (uniquement accessibles via les places de parking les précédant) ne seront pas prises en compte dans le calcul du nombre d'emplacements de stationnement minimal requis.

Tout mètre carré dépassant les plafonds définis ci-après, qu'il s'agisse du nombre de logements ou de la surface de plancher, implique la création d'un emplacement de stationnement.

Dans l'hypothèse de projets de constructions ou d'installations n'étant pas réglementés ci-dessus, le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules devra répondre impérativement aux besoins de l'opération projetée.

Dans le cadre de réhabilitation, de changement de destination et de sous-destination ou d'extension de bâtis existants, seules les surfaces de plancher créant de nouveaux logements ou de nouvelles activités seront prises en compte dans le calcul du nombre de places de parking.

Lorsqu'un espace de stationnement a été pris en compte, dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une zone de parking privée, il ne pourra être pris en compte dans le contexte d'un nouveau projet.

A compter de 8 places de parking couvertes ou non-couvertes, quelle que soit la destination et la sous-destination du bâtiment, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures devra être prévu.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Règle générale :

Selon la typologie et la destination du bâti, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- **2 places de parking par logement créé d'habitat dit individuel**, dont 50 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes,
- **2,5 places de parking par logement créé d'habitat dit intermédiaire (2 pour les T1/T2)**, dont 50 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes,
- **2,5 places de parking par logement créé d'habitat dit collectif (2 pour les T1/T2)**, dont 75 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes. Les emplacements de stationnement couverts des bâtiments à destination d'habitat collectif devront être ouverts (les garages individuels fermés ne sont pas autorisés),
- **A compter de 4 places de parking allouées** à de l'habitat individuel, intermédiaire ou collectif, des emplacements de stationnement dits « *banalisés* » à disposition des visiteurs devront être prévus :
 - A raison de 2 places de parking banalisées pour 4 places de parking attitrées,
 - A raison d'une place de parking banalisée par tranche supplémentaire de 4 places de parking attitrées. Les tranches supplémentaires entamées seront systématiquement arrondies au supérieur.
- Les places de parking intégré dans le volume des bâtis de l'habitat intermédiaire et collectif ne devront pas être individualisés et fermés par des portes de garage individuelles.

Pour les constructions à usage commercial et/ou touristique

- **1 place de parking par chambre** (existante ou créée), dans le cas de figure d'un hébergement touristique (chambres d'hôtes, hôtels ou gîtes),

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.4 Stationnement

- **1 place de parking par 15 mètres carrés** (existants et futurs) de surface de plancher des salles de restaurants,

Selon les besoins en places de parking, estimés en fonction de la surface utile des locaux commerciaux et artisanaux ouverts à la clientèle, le projet devra prévoir un nombre d'emplacements de stationnement des véhicules motorisés en conséquence. Excepté si des espaces de stationnement publics existent à proximité, jugés d'une capacité satisfaisante par le Service de l'Urbanisme, afin de répondre aux besoins de l'activité.

Cas particuliers :

Il est exigé une seule et unique place de parking par logement locatif social, en application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de parking sera défini afin de répondre aux besoins en stationnement du projet.

Normes de stationnement pour les deux roues non motorisés et outils de mobilité individuelle

Selon la typologie et la destination du bâti, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- **1,5 mètre carré par logement créé d'habitat dit intermédiaire ou collectif**, via un local spécifique accessible aisément, mais sécurisé et fermé.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Toute occupation et/ou utilisation des sols, préalablement autorisée dans la zone, sera cependant refusée dans le cadre où l'accès au tènement depuis l'espace public provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers desdits accès et voiries.

Cette sécurité sera appréciée, notamment au regard de :

- La position et de la configuration de l'accès prévu débouchant sur la voie publique,
- La nature et l'intensité du trafic routier.

Le nombre des accès routiers donnant sur les voiries publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Concernant les projets de division foncière de tènements nus en vue de bâtir ou de permis d'aménager en vue de lotir, un seul et unique accès débouchant sur la voirie publique sera préconisé, à l'exception d'impossibilités techniques à justifier.

Dans l'hypothèse d'une division foncière en vue de lotir et en vue de bâtir, dont le tènement existant avant division foncière dispose d'ores et déjà d'un accès routier, celui-ci devra être conservé et mutualisé afin de ne pas surcharger le réseau routier existant, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent.

Concernant les projets de construction de maisons d'habitation individuelle, un seul et unique accès sera accepté. Le ou les accès d'ores et déjà existant(s) dans le cadre d'une réhabilitation devra / devront être conservé(s), à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent.

Le déplacement d'ouvrages techniques (bouches de lutte contre le risque d'incendie, poteaux supportant les câbles d'électricité et de télécoms, etc.) pour créer un accès routier au tènement objet du projet sera exclusivement à la charge du pétitionnaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

Le rehaussement des poteaux ou l'enfouissement des câbles d'électricité et/ou de télécoms afin d'installer un Point d'Apport Volontaire (PAV) permettant la collecte et le recyclage des déchets domestiques sera exclusivement à la charge du bénéficiaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

En tout état de cause, les projets devront respecter les éléments énoncés ci-dessous :

- Toute création d'accès au réseau routier public devra prévoir la collecte des eaux de pluie et de ruissellement à son entrée, via la mise en place d'une grille raccordée au dispositif d'évacuation des eaux pluviales de la propriété privée,
- Le débouché des véhicules sur les voies, qu'elles soient publiques ou privées, doit être effectué via un surbaissement du trottoir ou de l'accotement et ce, selon les directives des services compétents communaux ou départementaux, le cas échéant,
- Les groupements de garages ou d'emplacements de stationnement de véhicules sont obligatoires afin de présenter un seul et unique accès sur la voirie publique, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent,
- Les sorties particulières des véhicules motorisés desservant une maison d'habitation individuelle doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 3,5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voirie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Les sorties particulières desservant plusieurs maisons d'habitation individuelle ou des bâtis d'habitation intermédiaire ou d'un seul immeuble d'habitation collective doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Les sorties particulières desservant plusieurs immeubles d'habitation collective doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 6,5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans l'hypothèse d'une installation d'un portail à ouverture automatique dont les

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou l'installation d'un portail à ouverture automatique coulissant, le portail pourra être implanté sur la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,

- Dans le cadre de portails à ouverture et fermeture manuelles, les portails d'accès aux propriétés privées devront être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir n'empiètent pas sur l'espace public (chaussée, voie cyclable et trottoir compris).

Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voiries devront impérativement être adaptées aux différents usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux particularités urbaines des quartiers d'habitat. Par conséquent, les occupations et/ou les utilisations des sols peuvent être refusées sur des emprises foncières n'étant pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant de façon satisfaisante à l'importante et/ou à la destination des constructions envisagées.

En tout état de cause, dans les périmètres de risques forts, identifiés via un zonage de coloris rouge, du Plan de Prévention des Risques, la création de nouvelles voies d'accès ne seront admises uniquement dans les cas de figure où elles ne peuvent être créées ailleurs et ce, aux conditions cumulatives suivantes :

- Leur création n'engendre pas de terrassement conséquent du terrain,
- Leur présence n'aggrave pas les risques naturels préexistants (à justifier par le maître d'ouvrage).

Toute voie (dont celles de desserte interne au projet d'aménagement) permettant aux véhicules routiers de circuler, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter :

- Pour les projets de constructions inférieurs ou égaux à 4 maisons d'habitation individuelle, une largeur de chaussée de 3,5 mètres minimum en tout point,
- Pour un lotissement comportant plus de 4 maisons d'habitation individuelle ou pour les bâtiments d'habitation intermédiaire (villas jumelées et immeuble collectif inférieur ou égal à 6 logements), une largeur de chaussée de 5 mètres minimum en tout point,

- Pour un immeuble d'habitation collective, comprenant plus de 6 logements, une largeur de chaussée de 6,5 mètres minimum en tout point ; dont 1,5 mètre de cheminement piéton sécurisé exigé,

Et ce, afin de permettre aux services publics d'intervenir aisément selon les besoins (véhicules de sécurité et de lutte contre les risques d'incendie, engins de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères...) et de permettre le croisement de 2 véhicules légers de tourisme sans difficultés. Les voies en impasse doivent être aménagées afin que les véhicules privés ou issus du service public puissent aisément opérer un demi-tour (notamment grâce à la création d'une aire de retournement si nécessaire).

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3.2 Desserte par les réseaux

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

La gestion du réseau public d'eau potable relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles auprès de cet unique interlocuteur.

L'adduction d'eau potable doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Dans l'hypothèse de l'emploi d'une ressource propre en eau potable sur la propriété privée, cet emploi doit être déclaré auprès du service technique concerné de la Mairie de Publier.

Dans le cadre de la sécurité incendie, les emplacements d'implantation de bouches d'incendie sur les canalisations du réseau public communal d'eau potable et d'installation de dispositifs de lutte contre les incendies devront être préalablement déterminés avec le service technique compétent.

Eaux usées

La gestion du réseau public d'assainissement collectif relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles au sein du Règlement d'Assainissement Collectif rédigé par la CCPEVA, ci-annexé au présent règlement écrit.

Toute construction générant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de typologie séparative, dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),

- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

A compter de 8 emplacements de stationnement de véhicules, tant internes qu'externes, un dispositif séparatif des hydrocarbures des eaux pluviales doit impérativement être installé.

En ce qui concerne les constructions existantes non-raccordées et ne pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non-collectif (fosses septiques) doit être conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans tous les cas de figure, l'évacuation des eaux usées non-traitées est interdite dans les ruisseaux, les fossés ou le réseau public des eaux pluviales.

Eaux pluviales et de ruissellement

Tout projet de construction engendrant une diminution de la superficie permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols de l'emprise foncière devra s'équiper d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant :

- Leur collecte (chéneaux, gouttières et canalisations),
- Leur rétention (citerne, cuve de rétention ou bac de réemploi),
- Leur infiltration.

En effet, le dispositif de gestion des eaux pluviales devra privilégier la méthode de l'infiltration dans les sols de l'unité foncière afin de ne pas saturer le réseau communal des eaux pluviales et par conséquent, de ne pas engendrer des travaux de redimensionnement dudit réseau.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon que le débit de pointe* généré par le projet soit inférieur ou égal au débit primitif* relevé avant le projet sur l'emprise foncière et ce, sans pouvoir dépasser le seuil de 3 litres par seconde.

Dans l'hypothèse d'un dispositif d'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans un

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3.2 Desserte par les réseaux

sol très peu perméable, l'excédent des eaux pluviales rencontrant des difficultés à s'infiltrer pourra être dirigé via une surverse dans l'exutoire à proximité, toujours à la condition de ne pas excéder le seuil de 3 litres par seconde.

Cette surverse et son débit de fuite* seront rejetés :

- Dans le réseau public des eaux pluviales, s'il existe,
- Dans le fossé non-routier ou le ruisseau le plus proche, uniquement en l'absence de réseau communal des eaux pluviales.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier) d'infiltrer les eaux de pluie et de ruissellement, démontrée par une étude hydro-géotechnique, le dispositif de gestion des eaux pluviales pourra se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux pluviales après une latence dans une zone dite « *tampon* » créée par une cuve de rétention, sous réserve de l'accord du service technique concerné (service technique des eaux pluviales de la Mairie de Publier).

Lorsque les eaux de pluie collectées par les aménagements de la propriété privée (eaux de toiture, de voirie privée...) ne peuvent être rejetées dans le réseau communal des eaux pluviales ou en l'absence de celui-ci, elles devront être collectées par un dispositif individuel dimensionné selon les besoins du projet, sans être canalisées puis elles devront être rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),
- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

Le débit de rejet de ces eaux de piscine devra être régulé à 3 litres par seconde dans chaque réseau correspondant, de façon à ne pas les surcharger.

Il est également possible d'infiltrer directement dans les sols non-saturés en eau de la propriété privée les eaux de baignade. Pour cela, il faudra au préalable s'assurer de la faisabilité du procédé (capacité d'absorption des sols, servitude d'écoulement des eaux) lors de la conception du projet de piscine.

La conformité du dispositif d'évacuation des eaux pluviales vis-à-vis de l'autorisation d'urbanisme accordée sera vérifiée par le service technique compétent dans le délai légal prévu à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux. Un plan de récolement du passage des réseaux de la propriété privée à l'espace public pourra être éventuellement exigé.

Electricité, téléphonie et télédistribution

Tout projet d'aménagement immobilier comportant un poste de transformation électrique, qu'il soit collectif ou un lotissement, devra :

- Soit l'intégrer au sein du corps d'une construction (immeuble),
- Soit l'habiller et le dissimuler au mieux afin de ne pas dénaturer le site ni l'environnement.

Déchets

La collecte et la gestion des déchets domestiques relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), dont le règlement de collecte applicable est disponible auprès de cet unique interlocuteur.

Tout projet de construction de logements, qu'il soit collectif ou semi-collectif ou un lotissement de maisons d'habitation individuelles, doit être doté d'emplacements privilégiés afin d'aménager les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif des déchets domestiques.

Ceux-ci seront implantés à proximité des itinéraires de collecte, effectués le long des voies communales et départementales et ce, dans le respect des dispositions sanitaires.

Dans une démarche éco-responsable de mutualisation des impacts économiques

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3.2 Desserte par les réseaux

(carburants), fonciers (consommation et imperméabilisation des sols) et temporels (réduction des tournées), les emplacements d'aménagement des conteneurs d'ordures ménagères de plusieurs opérations immobilières devront, dans la mesure du possible, être regroupés en respectant les directives du service technique compétent de la CCPEVA.

Zone UP

UP : secteur à vocation d'habitat pavillonnaire

La zone Up concerne des secteurs à vocation exclusive d'habitat individuel de faible densité, dont les dispositions réglementaires visent essentiellement à gérer et à pérenniser le caractère aéré et végétalisé des quartiers d'habitat pavillonnaire.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination permis par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Aux secteurs bâtis et non-bâtis remarquables repérés au plan de zonage du PLU en vertu des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux cônes de vue,
- Aux périmètres de sursis à statuer en vertu de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme,
- Aux risques naturels prévisibles.

Une partie de la zone Up est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que les articles L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Une partie de la zone Up est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Section 1 : Destination des constructions, usages et natures des activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		(1)	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.1 Autres interdictions

Sont de plus interdits dans l'ensemble de la zone Up :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération, les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- Le stationnement, hors garage, supérieur à 3 mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- Toute construction et installations à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies dans les autorisations sous conditions particulières (1.2) ci-après,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés dans les autorisations sous conditions particulières (1.2) ci-après.

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- Sur le périmètre rapproché : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et siccatifs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements supérieurs à 1,5 mètre de profondeur, ainsi que les pompes privées de la nappe,
- Sur le périmètre éloigné : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

Section 1 : Destination des constructions, usages et natures des activités

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- (1) Les constructions secondaires rattachées aux constructions principales à destination d'activités de bureau, limitées à une annexe maximum par construction principale.

Sont de plus admis dans la zone Up :

- Les exhaussements, les affouillements, remblais et déblais, à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à la construction et à l'aménagement des bâtiments à construire. Ils devront respecter les dispositions à ce sujet, explicités dans les dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2),
- Les constructions principales et leurs constructions secondaires à destination d'habitation, limitées à 2 annexes maximum par construction principale à usage d'habitat individuel et limitées à une annexe maximum par logement issu d'une construction principale à usage d'habitat collectif. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les limites du nombre d'annexes autorisées,
- L'aménagement dans le volume bâti existant et l'extension limitée desdits bâtis existants ayant pour vocation de perdurer les activités économiques existantes autres que celles mentionnées ci-dessus,
- Les constructions, les aménagements, les occupations et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- L'édification et la rénovation de clôtures, de portails et portillons, dans le respect des dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2).

Autres conditions particulières :

Dans le cas de figure d'une division foncière en vue de bâtir ou de lotir et en application des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et les installations sont accordées à la condition qu'elles respectent l'ensemble des dispositions réglementaires de la zone à l'échelle de chaque lot détaché issu de la division foncière et non à l'échelle de l'unité foncière initiale.

Lorsqu'un bâti existant se révèle non-conforme aux dispositions réglementaires applicables à la zone, la demande d'autorisation d'urbanisme sera uniquement accordée dans le cadre de projets et de travaux ayant pour objet de ne pas aggraver et/ou de réduire les non-conformités avérées.

2.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Typologie des logements :

Dans toute la zone Up, tout projet de construction, de réhabilitation ou de changement de destination à vocation d'habitation (individuelle, intermédiaire ou collective), à compter du seuil de 8 logements ou de 550 mètres carrés de surface de plancher, devra comporter à minima :

- 25 % de logements locatifs sociaux pérennes,
- 25 % de logements en accession sociale pérennes.

Dans le contexte où l'application du pourcentage de logements locatifs sociaux ou en accession sociale donnerait un résultat décimal, le nombre de logements à créer sera arrondi au supérieur.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Le plan altimétrique contenant les cotes topographiques sera employé afin de déterminer un point non-susceptible d'être modifié par les travaux projetés, servant de base de référence afin de calculer la hauteur.

La hauteur des constructions et des installations sera mesurée à compter du niveau du terrain naturel (avant travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement de terre) jusqu'au point culminant (soit faîtage, soit égout du toit).

Dans le cadre d'un projet sur un tènement en déclivité, la hauteur sera mesurée à l'aplomb de tout point de la construction projetée.

La façade accueillant la rampe d'accès et la porte de garage des places de parking situées en souterrain sera la seule façade visible du sous-sol.

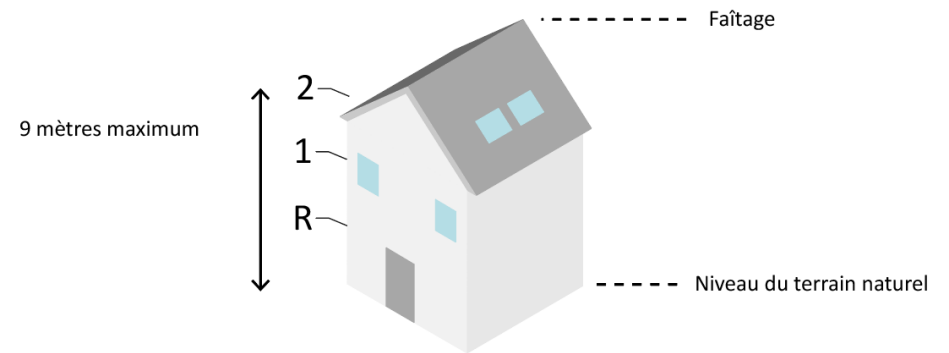
Les combles et/ou les attiques ne comporteront qu'un seul et unique niveau au sein du bâtiment. Les attiques devront être construits en retrait minimal d'1,5 mètre du nu externe des façades du bâtiment.

Les édifices techniques (bouches d'aération, sorties de cheminée, antennes de télécoms, etc.) et les installations techniques nécessaires (silos, pylônes, grues...) ne seront pas compris dans le calcul de la hauteur des bâtis.

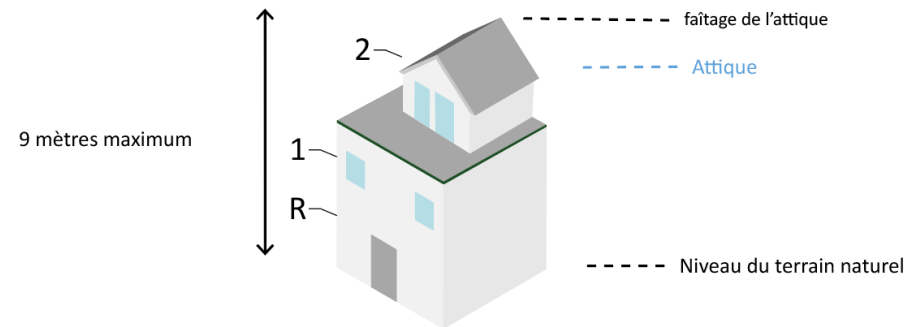
Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Règle générale :

La hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser la composition de volume ci-énoncée RDC + R1 + C/A (soit 2 niveaux visibles) et 9 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.



En cas de combles aménageables



En cas d'attique avec toit en pente

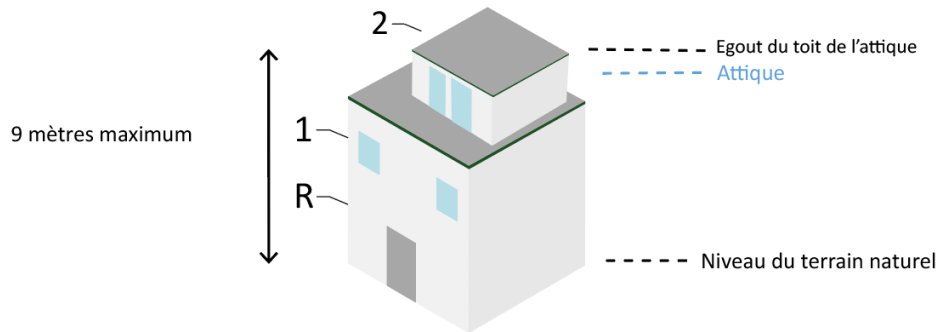
Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Toutefois, la hauteur du bâti projeté devra être adaptée à l'usage et cohérente avec les bâtis alentours afin d'assurer une insertion qualitative dans l'environnement.

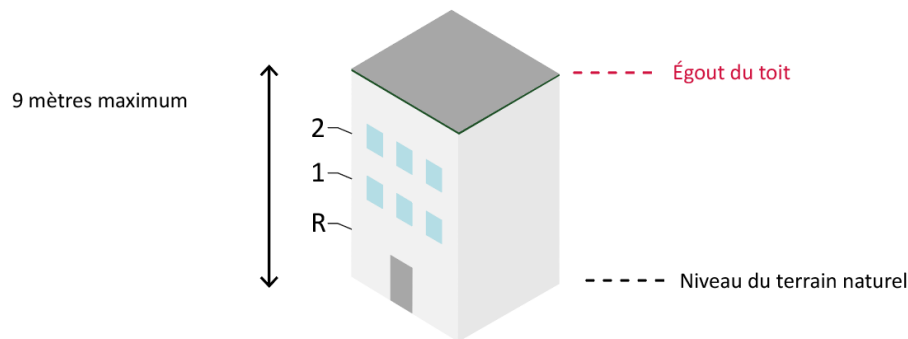
Dans une bande de 100 mètres de largeur depuis les rives du lac Léman, la hauteur des constructions et des installations ne devra pas dépasser la hauteur des constructions et des installations existantes à proximité.

Le seuil de hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel pourra être dépassé dans l'hypothèse d'un besoin spécifique de gestion de la toiture, dûment justifié par des impératifs techniques ou des contraintes de fonctionnement et d'exploitation du bâtiment.



En cas d'attique avec toit terrasse

En cas de toiture terrasse végétalisée, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.



En cas de toit terrasse

Cas particuliers :

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas plafonnée.

Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

A l'exception des cas de figure concernés par des servitudes de droit privé de passage, le champ d'application du présent article englobe les emprises publiques, les voiries publiques, les chemins ruraux et les voies privées, qu'elles soient ouvertes ou fermées à la circulation automobile.

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

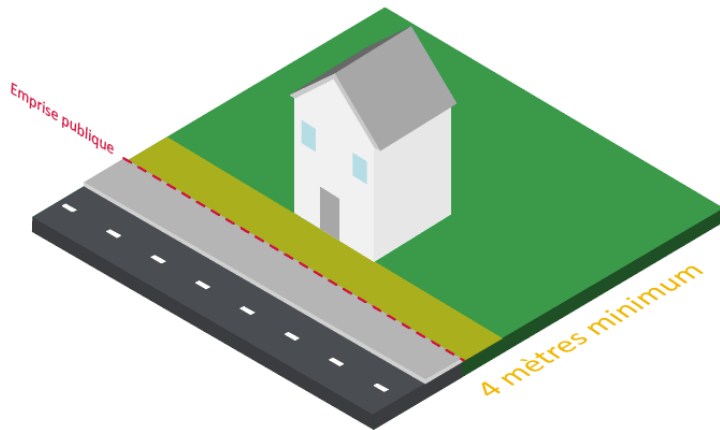
2.1 Volumétrie et implantation des constructions

mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale des constructions principales vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique, les emprises publiques existantes ou projetées (emplacements réservés) ou la voirie privée sera de 4 mètres.



Implantation par rapport à la limite d'alignement donnant sur la voirie publique

Dans le cas d'installation d'une piscine hors-sol, semi-enterrée ou enterrée, la distance minimale de retrait est de 4 mètres depuis la limite d'alignement, comptée depuis la margelle. Dans l'hypothèse d'une piscine enterrée dépourvue de margelles, la mesure sera effectuée depuis le rebord du bassin.

Dispositions particulières :

1. Pour les nouvelles constructions

L'implantation des constructions principales et secondaires pourra être différente de celle imposée par la règle générale ci-dessus :

- Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Dans l'hypothèse d'aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Dans le cas de création d'emplacements de stationnement souterrains,
- Dans le cadre de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, cabanon, appentis...) accolées ou non accolées, closes ou non-closes. La distance d'implantation minimale vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique ou privée devra être de 2 mètres minimum et ce, aux conditions cumulatives que la hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et que la longueur de chaque façade de l'annexe n'excède pas 8 mètres,
- Dans le cas d'installation d'une piscine hors-sol, semi-enterrée ou enterrée. La distance minimale de retrait est de 4 mètres depuis la limite d'alignement, comptée depuis la margelle. Dans l'hypothèse d'une piscine enterrée dépourvue de margelles, la mesure sera effectuée depuis le rebord du bassin,
- Pour les tronçons repérés au plan des emplacements réservés concernant la Route Départementale RD n°1005, les constructions projetées devront respecter une marge de recul minimale par rapport à la limite d'alignement de 8 mètres. Un aménagement paysager est requis au sein de cette bande de 8 mètres de large sur l'ensemble de la longueur de la propriété privée concernée.

2. Pour les extensions et surélévations

Afin de poursuivre et de pérenniser l'alignement des différentes façades créant un front bâti uni au sein des quartiers, les extensions (dont les surélévations) de constructions principales et secondaires existantes pourront déroger à la règle générale concernant l'implantation vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie privée, la voie publique ou l'emprise publique ; aux conditions cumulatives que :

- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'engendrent pas des problèmes de visibilité, de passage et donc de sécurité publique,
- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'aggravent pas la situation préexistante,

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

- Dans le cas de figure où les extensions des constructions principales ou secondaires existantes comblent une dent creuse afin de constituer un front bâti.

Au surplus des dispositions relatives au traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (2.3), afin de permettre le libre passage de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être entretenues en espaces libres de toute construction et de tout mouvement de terre inopportun, en respectant *de facto* un recul d'implantation vis-à-vis des cours d'eau. Celui-ci sera à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux d'implantation. Cette disposition réglementaire n'engage pas les ouvrages et infrastructures de franchissement des cours d'eau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

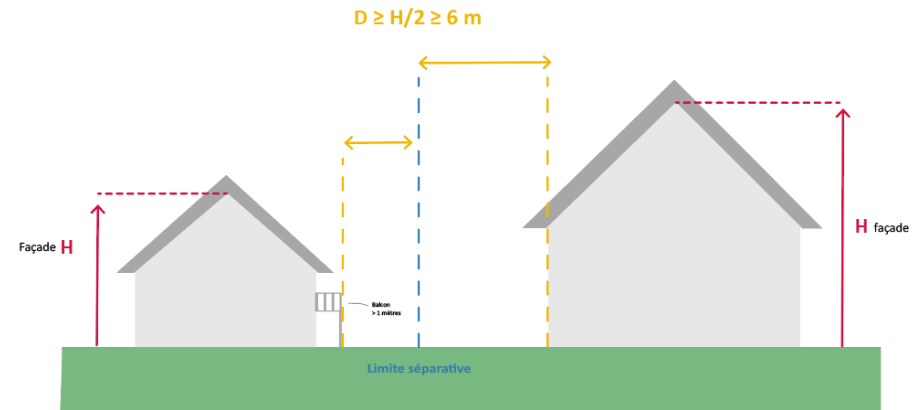
Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale de retrait par rapport aux limites de propriété privée séparatives devra être de 6 mètres minimum.



Cas particuliers :

1. Pour les constructions principales

Les constructions et les installations pourront être admises jusqu'en limites de propriété privée séparatives, dans les cas de figure ci-après :

- La construction de bâtis mitoyens, ne créant pas de pignons aveugles et/ou s'adossant à des délaissés de façade aveugles existants,
- La construction dans les dents creuses, permettant de créer un front bâti continu sur la voirie,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Les aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Les servitudes de cour commune entre deux propriétés privées riveraines (les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

autres sur une même propriété sont par conséquent applicables au projet).

2. Pour les constructions secondaires et annexes

Dans le cas de figure de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, appentis, cabanon...) accolées ou non-accolées, closes ou non-closes, la distance d'implantation minimale vis-à-vis des limites de propriété privée pourra être de 2 mètres et ce, selon les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel,
- La longueur de chaque façade de l'annexe ne dépasse pas 8 mètres.

La distance minimale d'implantation des piscines hors-sol, semi-enterrées ou enterrées, comportant ou ne comportant pas de margelle sera de 4 mètres, à compter du bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de retrait minimale sera mesurée depuis le nu externe des façades, en tenant compte des balcons, des terrasses ou des éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux ou les corniches.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Règle générale :

Excepté si elles sont accolées les unes par rapport aux autres, les constructions doivent respecter une distance de retrait minimale entre elles de :

- 6 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel des deux constructions excède 3,5 mètres,
- 3 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel de l'une des deux constructions n'excède pas 3,5 mètres.

Cas particuliers :

A la condition qu'ils soient fondamentalement structurels de l'ensemble bâti, les éléments de liaison projetés entre différents corps de bâtiments seront considérés comme étant accolés.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Règle générale :

La Mairie de Publier étant garante de la qualité patrimoniale et architecturale, paysagère et environnementale du territoire communal, la qualité architecturale et paysagère d'un projet ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires mais bel et bien d'une insertion harmonieuse dans le site et ce, dans le respect des paysages naturels et urbains existants. L'architecture et le paysagisme étant l'expression d'une culture, d'une tradition et d'un patrimoine, l'autorité compétente veillera à préserver l'intérêt public du cadre de vie, en portant une attention particulière à la qualité et à l'insertion du projet dans son milieu.

L'aspect des aménagements, des constructions et des installations pourra être apprécié selon des critères autres que ceux précisés ci-dessous, lorsque le projet met en œuvre des techniques, des procédés et des matériaux liés aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables, aux énergies propres, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux de pluie. Le porteur de projets n'est toutefois pas dispensé de créer un programme s'insérant dans le site objet du projet et dans l'environnement alentour.

Les aménagements, les constructions et les installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois de type chalet ne sont pas typiques des bords du Lac Léman ; par conséquent, ils sont prohibés afin de ne pas dévaloriser l'architecture traditionnelle lacustre. Les constructions ou éléments de construction rappelant l'architecture typique d'autres régions françaises ou étrangères ne seront également pas permis. De fait, les projets de rénovation et de réhabilitation des éléments bâtis remarquables devront préserver et valoriser leurs caractéristiques architecturales et paysagères locales ; en aucun cas de figure, les dénaturer.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous exposées ne concernent pas les projets d'équipements publics et d'intérêts collectifs, qui par leur fonction et leur usage, induisent des typologies de densité, d'implantation, de volume, de façade, de toiture et de clôture spécifiques, devant être adaptés à leur nature propre. En tout état de cause, les programmes devront proposer une insertion recherchée et argumentée tant à l'échelle foncière que dans l'environnement alentour afin de préserver la qualité architecturale et paysagère du territoire communal.

Implantation et volume

L'implantation, la volumétrie et la densité de tout aménagement, de toute installation ou de toute construction devront être déterminées en tenant compte de la topographie de l'unité foncière, de l'environnement et des paysages alentours, de la culture architecturale préexistante et des perceptions lointaines et dominantes dudit projet appréhendé.

Le projet devra s'adapter au terrain naturel du site afin de réduire au maximum son impact paysager et l'artificialisation et l'imperméabilisation du terrain. Le niveau du terrain naturel dans les marges de recul vis-à-vis des limites de propriété privée, définies par les dispositions relatives aux implantations des constructions (2.1), ne devra être en aucun cas modifié, excepté pour :

- La création des voies internes d'accès aux emplacements de stationnement des véhicules motorisés,
- L'édification d'espaces de vie extérieurs via le terrassement des talus, n'excédant pas 4 mètres de largeur depuis le nu externe des façades,
- Cela ne dispense pas le porteur de projet de préserver le reste de l'emprise foncière de tout déblai et de tout remblai non-nécessaires à l'élaboration du projet.

Les murs de soutènement de terre nécessaires à la conservation des talus existants au sein de l'unité foncière sont accordés, à la condition de respecter l'unes des prescriptions indiquées ci-après :

- Un seul et unique mur jusqu'à 3 murs de soutènement de terre en forme de paliers successifs seront tolérés, sous réserves que leur hauteur par rapport au niveau du terrain naturel n'excède pas un mètre et que leur largeur entre chaque palier ne dépasse pas un mètre, portant l'ensemble à un maximum de 3 mètres d'épaisseur. Ces paliers devront impérativement être végétalisés via des arbustes et des plantes grimpantes et/ou rampantes,
- Un mur de soutènement de terre d'une hauteur supérieure à un mètre vis-à-vis du niveau du terrain naturel sera accepté dans le cadre de la création d'une rampe d'accès des véhicules au garage en sous-sol enterré ou semi-enterré. La hauteur dudit mur de soutènement de terre sera adaptée aux besoins réels du projet. Des éléments d'habillage (enduits, bardages, parements) et/ou de végétalisation par des essences végétales grimpantes et/ou rampantes seront installés.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel devront se justifier tant sur l'aspect de la sécurité ou de l'accès à l'emprise foncière depuis la voirie, qu'elle soit publique que privée. Ils pourront déroger à la règle énoncée ci-dessus dès lors qu'ils ne diminuent pas le cône de visibilité à l'entrée et à la sortie de la propriété privée et qu'ils ne génèrent pas de risques de sécurité routière et piétonne.

Les enrochements des murs de soutènement de terre ne doivent pas être privilégiés, n'étant pas typiques de l'aménagement paysager des rives du lac Léman. Il est recommandé d'opter pour des palissades en bois naturel végétalisées ou des maçonneries enduites et/ou bardées. D'autres options pourront être accordées selon leur insertion dans leur environnement.

Façades

Aspect des façades :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des façades devront être validées par l'autorité compétente via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Dans une optique de précision des natures et des teintes de matériaux devant être employés au sein du territoire communal, un Nuancier Communal est annexé au présent règlement écrit. Les matériaux de revêtements de façades brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

La longueur des façades d'une construction projetée ne peut excéder 25 mètres, en-dehors des balcons d'une largeur inférieure ou égale à 1,2 mètre. Une longueur excédante sera tolérée aux conditions cumulatives de création de décrochés de façade d'un mètre minimum et d'habillage et d'animation différents des façades, afin de rompre l'effet de masse. Dans l'hypothèse de l'extension de bâtis existants ou de la construction d'annexes accolées aux bâtis existants, une homogénéité des façades est requise afin d'assurer la cohérence de l'ensemble. Lorsque ces extensions ou ces annexes ne sont pas construites avec les mêmes matériaux et coloris que les façades existantes de la construction principale, une harmonie d'aspect doit être impérativement proposée. Dans tous les cas de figure, les matériaux extérieurs devront présenter un aspect fini (aucun matériau brut d'apparence ne sera toléré). Nonobstant, la rénovation et la réhabilitation des éléments bâtis remarquables ne devront pas modifier leur aspect originel (pierres apparentes, encadrements d'ouvertures, etc.)

La composition des façades (ouvertures, éléments de bâti et éléments de décor) doit assurer un équilibre, via l'homogénéité des dimensions, des proportions, des rythmes, des matériaux

et des coloris. Les caissons des volets roulants doivent être encastrés dans les murs de façade pour toute construction projetée. Les caissons des volets roulants devront être cohérents avec l'existant dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une rénovation, toutefois afin de ne pas aggraver la non-conformité de l'existant, il est recommandé d'apposer des caissons d'une teinte identique aux autres, se fondant dans le coloris de façade. Dans le cadre d'un immeuble comportant des logements collectifs, aucun projet individuel de transformation d'un balcon en loggia ne sera accordé : il devra concerner l'ensemble des résidents afin d'être accordé et ce, dans l'objectif de conserver une unité d'aspect du bâtiment.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect du bâtiment existant,
- Effectuer le ravalement des façades avec des enduits dits lissés ou grattés fins, teintés de façon approchante ou identique aux coloris originels, en conservant en très bon état les décors peints,
- Conserver les corbeaux, les clefs de voûte, les corniches, les encadrements d'ouverture, les ornements et les chaînages d'angle,
- Maintenir les ouvertures existantes traditionnelles, dans la mesure du possible et réaliser de nouvelles ouvertures en cohérence avec celles existantes actuellement,
- Restaurer les volets battants ou coulissants, à moins d'installer des volets roulants dont le coffret est encastré au rez-de-chaussée afin de protéger les ouvertures accessibles, sous réserve de leur intégration dans l'environnement patrimonial traditionnel,
- Installer des bardages et des volets en bois naturel apparent, lasuré ou peint de nuances moyennes à sombres selon les coloris traditionnels locaux,
- Apposer des garde-corps, des rambardes, des mains courantes en ferronnerie ou en bois naturel, à l'exception de ceux des escaliers extérieurs pouvant être maçonnés et enduits.

Toitures

Aspect des toitures :

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des toitures devront être validées par l'autorité compétente via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Dans une optique de précision des natures et des teintes de matériaux devant être employés au sein du territoire communal, un Nuancier Communal est annexé au présent règlement écrit. Les matériaux de couverture des toitures brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont pros crits.

Pour toute construction nouvelle, il est au minimum exigé une toiture à 2 pans, dont l'inclinaison sera comprise entre 40 et 60 %, végétalisée ou non-végétalisée.

Les toitures plates ou à pans de faible inclinaison des constructions principales sont admises, à la condition qu'elles présentent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 30 centimètres minimum.

Dans le cadre d'une surélévation et/ou d'une réfection d'une toiture existante dont les inclinaisons de pente de toits ne sont pas réglementaires, il pourra être dérogé à la règle sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les faîtages des toitures des extensions de constructions principales ou de réalisation des constructions secondaires s'orientent dans le sens de celui utilisé pour la toiture de la construction principale, sauf si le projet architectural le justifie.

En respect des techniques constructives anciennes et caractéristiques du bâti ancien des rives du lac Léman, il est recommandé que les sens de faîtage des constructions principales et secondaires s'orientent :

- En cas de terrain plat, parallèlement à la voie,
- En cas de terrain en déclivité, dans le sens de la plus grande pente.

La forme, le volume, la pente et le matériau des toitures des constructions secondaires pourront être différents de la construction principale, à la condition que les choix retenus soient harmonieux avec les bâtis existants.

Les constructions secondaires et les extensions des constructions principales d'une emprise

au sol et/ou d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres carrés pourront proposer une toiture plate non-végétalisée ou une toiture-terrasse accessible avec garde-corps et rambardes.

En cas d'extension d'une construction principale, celle-ci se fera en continuité du volume de la construction existante de manière à éviter les décrochés.

L'emploi de la tuile ou d'un matériau d'aspect similaire sera privilégié. Les matériaux et teintes des toitures devront être cohérents avec les matériaux et les coloris des couvertures de toiture alentours.

Débords de toiture :

La largeur des débords de toiture sera comprise entre 1 mètre et 1,2 mètre pour toute construction principale projetée.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale inférieure ou égale à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits sera proportionnée au volume de ladite extension.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale égale ou supérieure à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits de celle-ci sera identique à celle des avant-toits de la construction principale existante.

La largeur des débords de toiture sera proportionnelle au volume et à la forme de la construction secondaire.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier), les avant-toits pourront adopter une largeur différente à celle imposée, sous réserve de l'accord expresse du service instructeur.

Concernant les toitures de jonction et de transition, des débords de toit différents pourront être admis.

Afin de conserver une unité de largeur des débords de toit des différents bâtis sur une même propriété privée, le service instructeur pourra également émettre des directives concernant l'homogénéité des largeurs des débords de toit entre les différentes constructions présentes

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

et projetées et ce, selon leur usage propre.

Fenêtres de toit :

Les fenêtres de toit doivent être positionnées de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement.

La surface dédiée aux fenêtres de toit, aux verrières, aux puits de lumière et aux lucarnes n'excèdera pas 25 % de la surface totale de la toiture. Leur installation est interdite sur les croupes.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect de la toiture existante,
- Limiter l'impact visuel engendré par l'installation de panneaux photovoltaïques,
- Réduire l'impact visuel généré par le percement de fenêtres de toit dans le revêtement de toiture,
- Créer les éléments de bâtis ci-après : porches, auvents, coyaux, marquises, levées de toiture...

Clôtures

Dans une optique de précision des aspects et des coloris des matériaux et des essences végétales à feuillage persistant ou caduque devant être employés au sein du territoire communal de Publier, un Nuancier Communal et un Guide Communal des Essences Végétales Locales sont annexés au présent règlement écrit.

L'installation de clôtures donnant sur l'alignement ou sur les limites de propriété privées séparatives n'est pas obligatoire. Elles seront impérativement ajourées, sans comporter de dispositif occultant autre que végétal.

Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune d'une propriété privée à celles attenantes selon les principes émis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trames Vertes, Bleues et Noires. »

En cas de différence de niveau entre deux propriétés ou d'une propriété par rapport à la voirie, la hauteur de la clôture est mesurée à partir du point médian égal à la différence de niveau entre les deux terrains ou le terrain et la voirie.

Règle générale :

Dans le cadre de l'installation d'une clôture, tant sur l'alignement donnant sur la voirie que sur les limites de propriété privée séparatives, elle devra se présenter selon l'une des dispositions ci-après :

- Une haie composée d'essences végétales variées tant à feuillage persistant qu'à feuillage caduque, ne comportant pas d'espèces végétales invasives et/ou exotiques et n'excédant pas 2 mètres de hauteur. Les jeunes plans des arbustes et buissons devront être implantés au minimum à 80 centimètres afin qu'ils n'empiètent pas sur l'espace public une fois devenus adultes,
- Un grillage souple ou rigide d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, adjoint ou non d'une haie vive,
- Un muret bahut maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 80 centimètres par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté d'une clôture à claire-voie* présentant un intervalle vide-plein régulier de 5 centimètres minimum, faiblement occultante (maximum 30 % d'occultation), adjoint ou non d'une haie vive ; l'ensemble ne dépassant pas 1,8 mètre de hauteur.

Afin de ne pas engendrer des risques de sécurité routière et piétonne, il est strictement interdit d'installer des systèmes occultants sur le dispositif de clôture donnant sur la voirie. Les portails et les portillons pleins sont également interdits.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Les bâches, les panneaux opaques en ajout sur le grillage ou le dispositif à claire-voie et tout autre système occultant à apposer sur les dispositifs de clôture en vis-à-vis des limites de propriété privée séparatives, autre qu'une haie vive, sont strictement proscrits.

Eléments techniques

Au motif des perspectives et points de vue, des paysages urbains et naturels et de la qualité architecturale et patrimoniale du territoire communal de Publier, toute installation d'ouvrages et d'éléments techniques seront limités au minimum et dans la mesure du possible dissimulés de façon à se fondre dans les façades, les toitures et les tènements. Ils devront donc respecter les directives ci-après.

En toiture :

Les antennes et les paraboles ne devront pas dépasser la ligne du faîtage des toitures à pans et devront être discrètes lorsqu'elles sont installées sur des toitures plates.

Les édicules techniques installés en toitures (puits d'ascenseur, cage d'escalier, gaine et boîtier de ventilation, de climatisation, d'aération, etc.) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte des percées visuelles au-dessus des bâtiments.

En façade :

Les gaines et les boîtiers de ventilation, de climatisation, d'aération installés en façades des bâtiments devront être le plus discrets possibles, sans être visibles depuis les espaces publics. S'ils ne peuvent être installés, pour des motifs techniques, sur des façades invisibles depuis les espaces publics, ils devront soit être dissimulés par des coffrets d'un coloris approchant ou identique à la teinte du ravalement de la façade ; soit être camouflés par des aménagements paysagers de façon pérenne en toute saison.

Les fils électriques et de télécoms devront être impérativement encastrés au sein des murs de façade. Dans l'hypothèse où une impossibilité technique est rencontrée (à justifier), le cheminement des fils devra être placés à la jonction des débords de toiture et des murs de façades afin de s'intégrer au mieux dans la composition extérieure.

Sur terrain :

Les locaux techniques des pompes à chaleur devront être masqués par des aménagements paysagers. Les locaux techniques des piscines privées devront être les plus discrets possibles, notamment s'ils sont visibles depuis les espaces publics.

Sous réserve du respect du règlement intercommunal de la collecte des déchets, émis par la Communauté de Communes du Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les conteneurs à déchets ménagers privés devront être installés de façon accessible tout en étant dissimulés par des aménagements paysagers ou tout en étant intégrés soit à la construction d'un bâtiment dédié ou soit dans les immeubles collectifs.

Sur voirie :

Les boîtiers de transformation électrique des logements individuels tout comme les conteneurs de transformateur électrique des logements intermédiaires et collectifs devront s'intégrer au mieux dans le paysage à proximité. Pour cela, l'intégration des boîtiers individuels dans les murets bahuts des clôtures et l'insertion des conteneurs collectifs dans des petits abris à l'aspect qualitatif sont vivement recommandées.

Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées en-dehors d'un lotissement devront être installées à l'entrée de la propriété privée, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des immeubles devront être installées soit à l'intérieur des halls d'entrée soit à l'entrée de la résidence, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées dans des lotissements devront être installées à l'entrée du lotissement, de préférence intégrées aux éléments de clôture.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques...),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils peuvent être composés d'aménagements végétaux et minéraux.

Les espaces perméables correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Le terme d'espaces perméables désigne les surfaces permettant aux eaux de pluie et de ruissellement de s'infiltrer dans les sols. Il s'agit à la fois des espaces végétalisés de pleine terre et des espaces libres perméables (graviers tout venant, revêtement de type Evergreen, toitures plates végétalisées...)

Le terme d'espaces végétalisés indique les surfaces permettant à la biodiversité (faune et flore) de se constituer et de se reproduire, via la présence d'herbes, de fleurs, de légumes, de fruits, d'arbustes et d'arbres.

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi

d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol

Le respect du pourcentage d'emprise au sol ne concerne pas les situations suivantes :

- La reconstruction du bâti dans le volume existant après démolition,
- La reconstruction du bâti dans le volume existant après destruction de celui-ci dans le cadre d'un sinistre survenu depuis moins de 10 années,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques.

Règle générale :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Espaces libres

Espaces perméables

De façon générale, les espaces libres ne devront pas être bitumés, goudronnés ou enrobés, afin de ne pas accentuer le phénomène d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols engendrant des difficultés d'évacuation des eaux de pluie et générant des risques d'inondations récurrents. Les surfaces libres de toute construction seront aménagées et plantées.

Stationnement :

L'imperméabilisation des sols afin de créer ces places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier : dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées gravillonnées... afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Les surfaces engendrées par les pavés engazonnés, les allées gravillonnées et/ou les dalles alvéolées seront comptabilisées dans le calcul d'espaces perméables, permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols du terrain.

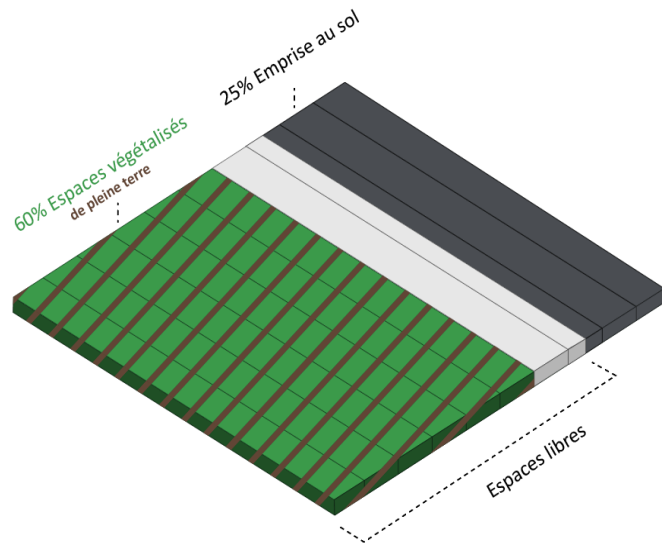
Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Espaces végétalisés et de pleine terre

Règle générale :

Dans le cadre d'un projet de construction neuve sur un terrain nu, d'édification d'une construction secondaire (annexe) ou d'extension d'une construction principale existante, les espaces libres de constructions devront comporter un pourcentage d'espaces végétalisés de pleine terre de 60 % minimum.



Plantations

Il est imposé (nombre décimal à arrondir au supérieur, le cas échéant) :

- Un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte) par tranche de 4 places de parking externes,
- Concernant tout projet de construction neuve à destination d'habitation

pavillonnaire, un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres minimum à l'âge adulte) par tranche de 100 mètres carrés de superficie d'emprise foncière,

- Les arbres devant être supprimés doivent être remplacés en nombre et en amplitude équivalents,
- Concernant tout projet d'extension de constructions existantes d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol supérieur à 50 mètres carrés, un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte minimum) doit être planté par tranche entamée de 100 mètres carrés de superficie d'emprise foncière,
- Concernant les projets supérieurs à 20 logements, des espaces communs végétalisés (aires de jeux pour enfants, jardins partagés ou vergers collectifs, parc arboré...) devront être créés, sans pouvoir être inférieurs au ratio minimal d'un mètre carré pour chaque logement. Ils devront nécessairement être paysagers et entretenus.

Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée via le Guide Communal des Essences Locales Végétales, mis à disposition en annexe au règlement écrit du PLU.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Panneaux photovoltaïques :

L'installation de panneaux photovoltaïques doit être privilégié et intégré à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans), sauf contrainte technique justifiée.

L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture devra respecter les consignes ci-dessous :

- Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés à la couverture de la toiture de toute construction future,
- Les panneaux photovoltaïques seront tolérés en surimposition de la couverture de la toiture d'une construction existante. Il est cependant recommandé qu'ils soient intégrés au lieu d'être surimposés.

En cas d'implantation au sol, la surface générée par l'installation de panneaux photovoltaïques au sol sera comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol du tènement. En aucun cas de figure, les panneaux photovoltaïques seront tolérés en ajoutés de façades.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Dans tous les cas, leur coloris devra s'approcher du coloris du revêtement de la toiture de la construction sur laquelle ils seront apposés. Ils devront être positionnés de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement. Les positionnements discontinus afin d'éviter les éventuels obstacles (conduits de cheminées, fenêtres de toit, édicules techniques...) ne seront pas acceptés.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Constructions nouvelles :

Les constructions neuves doivent s'élaborer dans le respect des normes établies par la Réglementation Environnementale (RE) en vigueur. Les volumes (hauteur, longueur, largeur) des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique afin d'assurer le confort intérieur, tant en période hivernale qu'estivale. Les paramètres de dimensionnement, d'orientation, d'isolation des façades et de protection des ouvertures constituent également des outils pour optimiser les « *apports passifs* » en termes de chaleur, de fraîcheur et de luminosité. Le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables est vivement conseillé. C'est pourquoi, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés dans l'enceinte de plusieurs bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation :

Dans le cas de figure d'un projet de rénovation et/ou de réhabilitation :

- Les travaux de ravalement de façade et/ou de réfection de toiture, d'aménagement de locaux afin de les rendre propres à l'habitat impliqueront le respect des normes de performances énergétiques en vigueur,
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur devront être qualitatifs en termes de confort de température et de renouvellement de l'air mais également en termes d'aspect architectural, notamment par un habillage et une animation des façades (pertinence des matériaux, éléments de décor...),
- Les travaux de remplacement des menuiseries et des vitrages devront respecter les caractéristiques thermiques réglementaires en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments :

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur autorisent une épaisseur maximale de dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites d'alignement et aux limites séparatives (2.1) afin d'isoler les façades, surélever les toitures et installer des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

2.4 Stationnement

Les besoins de stationnement des véhicules automobiles ou motocycles des opérations projetées doivent être assurés en-dehors des voies publiques et des dessertes collectives.

Tout emplacement de stationnement de véhicules, qu'il soit couvert ou non-couvert, devra respecter les dimensions minimales suivantes : 2,5 mètres de largeur sur 5 mètres de longueur. Les places de parking dites « *en enfilade* » ou « *commandées* » (uniquement accessibles via les places de parking les précédant) ne seront pas prises en compte dans le calcul du nombre d'emplacements de stationnement minimal requis.

Tout mètre carré dépassant les plafonds définis ci-après, qu'il s'agisse du nombre de logements ou de la surface de plancher, implique la création d'un emplacement de stationnement.

Dans l'hypothèse de projets de constructions ou d'installations n'étant pas réglementés ci-dessus, le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules devra répondre impérativement aux besoins de l'opération projetée.

Dans le cadre de réhabilitation, de changement de destination et de sous-destination ou d'extension de bâtis existants, seules les surfaces de plancher créant de nouveaux logements ou de nouvelles activités seront prises en compte dans le calcul du nombre de places de parking.

Lorsqu'un espace de stationnement a été pris en compte, dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une zone de parking privée, il ne pourra être pris en compte dans le contexte d'un nouveau projet.

A compter de 8 places de parking couvertes ou non-couvertes, quelle que soit la destination et la sous-destination du bâtiment, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures devra être prévu.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Règle générale :

Selon la typologie et la destination du bâti, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- **2 places de parking par logement créé d'habitat dit individuel**, dont 50 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes,
- **2,5 places de parking par logement créé d'habitat dit intermédiaire (2 pour les T1/T2)**, dont 50 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes,
- **2,5 places de parking par logement créé d'habitat dit collectif (2 pour les T1/T2)**, dont 75 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes. Les emplacements de stationnement couverts des bâtiments à destination d'habitat collectif devront être ouverts (les garages individuels fermés ne sont pas autorisés),
- **A compter de 4 places de parking allouées** à de l'habitat individuel, intermédiaire ou collectif, des emplacements de stationnement dits « *banalisés* » à disposition des visiteurs devront être prévus :
 - A raison de 2 places de parking banalisées pour 4 places de parking attitrées,
 - A raison d'une place de parking banalisée par tranche supplémentaire de 4 places de parking attitrées. Les tranches supplémentaires entamées seront systématiquement arrondies au supérieur.
- Les places de parking intégré dans le volume des bâtis de l'habitat intermédiaire et collectif ne devront pas être individualisés et fermés par des portes de garage individuelles.

Pour les constructions à usage commercial et/ou touristique

- **1 place de parking par chambre** (existante ou créée), dans le cas de figure d'un hébergement touristique (chambres d'hôtes, hôtels ou gîtes),

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.4 Stationnement

- **1 place de parking par 15 mètres carrés** (existants et futurs) de surface de plancher des salles de restaurants,

Selon les besoins en places de parking, estimés en fonction de la surface utile des locaux commerciaux et artisanaux ouverts à la clientèle, le projet devra prévoir un nombre d'emplacements de stationnement des véhicules motorisés en conséquence. Excepté si des espaces de stationnement publics existent à proximité, jugés d'une capacité satisfaisante par le Service de l'Urbanisme, afin de répondre aux besoins de l'activité.

Cas particuliers :

Il est exigé une seule et unique place de parking par logement locatif social, en application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de parking sera défini afin de répondre aux besoins en stationnement du projet.

Normes de stationnement pour les deux roues non motorisés et outils de mobilité individuelle

Selon la typologie et la destination du bâti, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- **1,5 mètre carré par logement créé d'habitat dit intermédiaire ou collectif**, via un local spécifique accessible aisément, mais sécurisé et fermé.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Toute occupation et/ou utilisation des sols, préalablement autorisée dans la zone, sera cependant refusée dans le cadre où l'accès au tènement depuis l'espace public provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers desdits accès et voiries.

Cette sécurité sera appréciée, notamment au regard de :

- La position et de la configuration de l'accès prévu débouchant sur la voie publique,
- La nature et l'intensité du trafic routier.

Le nombre des accès routiers donnant sur les voiries publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Concernant les projets de division foncière de tènements nus en vue de bâtir ou de permis d'aménager en vue de lotir, un seul et unique accès débouchant sur la voirie publique sera préconisé, à l'exception d'impossibilités techniques à justifier.

Dans l'hypothèse d'une division foncière en vue de lotir et en vue de bâtir, dont le tènement existant avant division foncière dispose d'ores et déjà d'un accès routier, celui-ci devra être conservé et mutualisé afin de ne pas surcharger le réseau routier existant, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent.

Concernant les projets de construction de maisons d'habitation individuelle, un seul et unique accès sera accepté. Le ou les accès d'ores et déjà existant(s) dans le cadre d'une réhabilitation devra / devront être conservé(s), à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent.

Le déplacement d'ouvrages techniques (bouches de lutte contre le risque d'incendie, poteaux supportant les câbles d'électricité et de télécoms, etc.) pour créer un accès routier au tènement objet du projet sera exclusivement à la charge du pétitionnaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent

et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

Le rehaussement des poteaux ou l'enfouissement des câbles d'électricité et/ou de télécoms afin d'installer un Point d'Apport Volontaire (PAV) permettant la collecte et le recyclage des déchets domestiques sera exclusivement à la charge du bénéficiaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

En tout état de cause, les projets devront respecter les éléments énoncés ci-dessous :

- Toute création d'accès au réseau routier public devra prévoir la collecte des eaux de pluie et de ruissellement à son entrée, via la mise en place d'une grille raccordée au dispositif d'évacuation des eaux pluviales de la propriété privée,
- Le débouché des véhicules sur les voies, qu'elles soient publiques ou privées, doit être effectué via un surbaissement du trottoir ou de l'accotement et ce, selon les directives des services compétents communaux ou départementaux, le cas échéant,
- Les groupements de garages ou d'emplacements de stationnement de véhicules sont obligatoires afin de présenter un seul et unique accès sur la voirie publique, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent,
- Les sorties particulières des véhicules motorisés desservant une maison d'habitation individuelle doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 3,5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voirie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Les sorties particulières desservant plusieurs maisons d'habitation individuelle ou des bâtis d'habitation intermédiaire ou d'un seul immeuble d'habitation collective doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Les sorties particulières desservant plusieurs immeubles d'habitation collective doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 6,5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,

- Dans l'hypothèse d'une installation d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou l'installation d'un portail à ouverture automatique coulissant, le portail pourra être implanté sur la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans le cadre de portails à ouverture et fermeture manuelles, les portails d'accès aux propriétés privées devront être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir n'empiètent pas sur l'espace public (chaussée, voie cyclable et trottoir compris).

Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voiries devront impérativement être adaptées aux différents usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux particularités urbaines des quartiers d'habitat. Par conséquent, les occupations et/ou les utilisations des sols peuvent être refusées sur des emprises foncières n'étant pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant de façon satisfaisante à l'importante et/ou à la destination des constructions envisagées.

En tout état de cause, dans les périmètres de risques forts, identifiés via un zonage de coloris rouge, du Plan de Prévention des Risques, la création de nouvelles voies d'accès ne seront admises uniquement dans les cas de figure où elles ne peuvent être créées ailleurs et ce, aux conditions cumulatives suivantes :

- Leur création n'engendre pas de terrassement conséquent du terrain ;
- Leur présence n'aggrave pas les risques naturels préexistants (à justifier par le maître d'ouvrage).

Toute voie (dont celles de desserte interne au projet d'aménagement) permettant aux véhicules routiers de circuler, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter :

- Pour les projets de constructions inférieurs ou égaux à 4 maisons d'habitation individuelle, une largeur de chaussée de 3,5 mètres minimum en tout point,
- Pour un lotissement comportant plus de 4 maisons d'habitation individuelle ou pour les bâtiments d'habitation intermédiaire (villas jumelées et immeuble collectif

inférieur ou égal à 6 logements), une largeur de chaussée de 5 mètres minimum en tout point,

- Pour un immeuble d'habitation collective, comprenant plus de 6 logements, une largeur de chaussée de 6,5 mètres minimum en tout point ; dont 1,5 mètre de cheminement piéton sécurisé exigé,

Et ce, afin de permettre aux services publics d'intervenir aisément selon les besoins (véhicules de sécurité et de lutte contre les risques d'incendie, engins de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères...) et de permettre le croisement de 2 véhicules légers de tourisme sans difficultés. Les voies en impasse doivent être aménagées afin que les véhicules privés ou issus du service public puissent aisément opérer un demi-tour (notamment grâce à la création d'une aire de retournement si nécessaire).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

La gestion du réseau public d'eau potable relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles auprès de cet unique interlocuteur.

L'adduction d'eau potable doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Dans l'hypothèse de l'emploi d'une ressource propre en eau potable sur la propriété privée, cet emploi doit être déclaré auprès du service technique concerné de la Mairie de Publier.

Dans le cadre de la sécurité incendie, les emplacements d'implantation de bouches d'incendie sur les canalisations du réseau public communal d'eau potable et d'installation de dispositifs de lutte contre les incendies devront être préalablement déterminés avec le service technique compétent.

Eaux usées

La gestion du réseau public d'assainissement collectif relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles au sein du Règlement d'Assainissement Collectif rédigé par la CCPEVA, ci-annexé au présent règlement écrit.

Toute construction générant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de typologie séparative, dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),

- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

A compter de 8 emplacements de stationnement de véhicules, tant internes qu'externes, un dispositif séparatif des hydrocarbures des eaux pluviales doit impérativement être installé.

En ce qui concerne les constructions existantes non-raccordées et ne pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non-collectif (fosses septiques) doit être conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans tous les cas de figure, l'évacuation des eaux usées non-traitées est interdite dans les ruisseaux, les fossés ou le réseau public des eaux pluviales.

Eaux pluviales et de ruissellement

Tout projet de construction engendrant une diminution de la superficie permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols de l'emprise foncière devra s'équiper d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant :

- Leur collecte (chéneaux, gouttières et canalisations),
- Leur rétention (citerne, cuve de rétention ou bac de réemploi),
- Leur infiltration.

En effet, le dispositif de gestion des eaux pluviales devra privilégier la méthode de l'infiltration dans les sols de l'unité foncière afin de ne pas saturer le réseau communal des eaux pluviales et par conséquent, de ne pas engendrer des travaux de redimensionnement dudit réseau.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon que le débit de pointe* généré par le projet soit inférieur ou égal au débit primitif* relevé avant le projet sur l'emprise foncière et ce, sans pouvoir dépasser le seuil de 3 litres par seconde.

Dans l'hypothèse d'un dispositif d'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans un

sol très peu perméable, l'excédent des eaux pluviales rencontrant des difficultés à s'infiltrer pourra être dirigé via une surverse dans l'exutoire à proximité, toujours à la condition de ne pas excéder le seuil de 3 litres par seconde.

Cette surverse et son débit de fuite* seront rejetés :

- Dans le réseau public des eaux pluviales, s'il existe,
- Dans le fossé non-routier ou le ruisseau le plus proche, uniquement en l'absence de réseau communal des eaux pluviales.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier) d'infiltrer les eaux de pluie et de ruissellement, démontrée par une étude hydro-géotechnique, le dispositif de gestion des eaux pluviales pourra se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux pluviales après une latence dans une zone dite « *tampon* » créée par une cuve de rétention, sous réserve de l'accord du service technique concerné (service technique des eaux pluviales de la Mairie de Publier).

Lorsque les eaux de pluie collectées par les aménagements de la propriété privée (eaux de toiture, de voirie privée...) ne peuvent être rejetées dans le réseau communal des eaux pluviales ou en l'absence de celui-ci, elles devront être collectées par un dispositif individuel dimensionné selon les besoins du projet, sans être canalisées puis elles devront être rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),
- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

Le débit de rejet de ces eaux de piscine devra être régulé à 3 litres par seconde dans chaque réseau correspondant, de façon à ne pas les surcharger.

Il est également possible d'infiltrer directement dans les sols non-saturés en eau de la propriété privée les eaux de baignade. Pour cela, il faudra au préalable s'assurer de la faisabilité du procédé (capacité d'absorption des sols, servitude d'écoulement des eaux) lors de la conception du projet de piscine.

La conformité du dispositif d'évacuation des eaux pluviales vis-à-vis de l'autorisation d'urbanisme accordée sera vérifiée par le service technique compétent dans le délai légal prévu à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux. Un plan de récolement du passage des réseaux de la propriété privée à l'espace public pourra être éventuellement exigé.

Electricité, téléphonie et télédistribution

Tout projet d'aménagement immobilier comportant un poste de transformation électrique, qu'il soit collectif ou un lotissement, devra :

- Soit l'intégrer au sein du corps d'une construction (immeuble),
- Soit l'habiller et le dissimuler au mieux afin de ne pas dénaturer le site ni l'environnement.

Déchets

La collecte et la gestion des déchets domestiques relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), dont le règlement de collecte applicable est disponible auprès de cet unique interlocuteur.

Tout projet de construction de logements, qu'il soit collectif ou semi-collectif ou un lotissement de maisons d'habitation individuelles, doit être doté d'emplacements privilégiés afin d'aménager les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif des déchets domestiques. Ceux-ci seront implantés à proximité des itinéraires de collecte, effectués le long des voies communales et départementales et ce, dans le respect des dispositions sanitaires.

Dans une démarche éco-responsable de mutualisation des impacts économiques

(carburants), fonciers (consommation et imperméabilisation des sols) et temporels (réduction des tournées), les emplacements d'aménagement des conteneurs d'ordures ménagères de plusieurs opérations immobilières devront, dans la mesure du possible, être regroupés en respectant les directives du service technique compétent de la CCPEVA.

Zone UH

UH : secteur à vocation d'habitat à caractère patrimonial

La zone UH a été délimitée autour des hameaux principaux afin de préserver et valoriser leur valeur identitaire et patrimoniale.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination permis par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Aux cônes de vue,
- Aux périmètres de sursis à statuer en vertu de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme,
- Aux secteurs bâtis et non-bâtis remarquables repérés au plan de zonage du PLU en vertu des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux risques naturels prévisibles.

Section 1 : Destination des constructions, usages et natures des activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration			x
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		(1)	
	Centre de congrès et d'exposition			x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.1 Autres interdictions

Sont de plus interdits dans l'ensemble de la zone Uh :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération, les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- Le stationnement, hors garage, supérieur à 3 mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- Toute construction et installations à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies dans les autorisations sous conditions particulières (1.2) ci-après,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés dans les autorisations sous conditions particulières (1.2) ci-après.

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- Sur le périmètre rapproché : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et siccatifs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements supérieurs à 1,5 mètre de profondeur, ainsi que les pompes privées de la nappe,
- Sur le périmètre éloigné : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

Section 1 : Destination des constructions, usages et natures des activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- (1) Les constructions secondaires rattachées aux constructions principales à destination d'activités de bureau, limitées à une annexe maximum par construction principale.

Sont de plus admis dans la zone Uh :

- Les exhaussements, les affouillements, remblais et déblais, à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à la construction et à l'aménagement des bâtiments à construire. Ils devront respecter les dispositions à ce sujet, explicités dans les dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2),
- Les constructions principales et leurs constructions secondaires à destination d'habitation, limitées à 2 annexes maximum par construction principale à usage d'habitat individuel et limitées à une annexe maximum par logement issu d'une construction principale à usage d'habitat collectif. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les limites du nombre d'annexes autorisées,
- Les constructions, les aménagements, les occupations et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- L'édification et la rénovation de clôtures, de portails et portillons, dans le respect des dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2).

Autres conditions particulières :

Dans le cas de figure d'une division foncière en vue de bâtir ou de lotir et en application des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et les installations sont accordées à la condition qu'elles respectent l'ensemble des dispositions réglementaires de la zone à l'échelle de chaque lot détaché issu de la division foncière et non à l'échelle de l'unité foncière initiale,

Lorsqu'un bâti existant se révèle non-conforme aux dispositions réglementaires applicables à la zone, la demande d'autorisation d'urbanisme sera uniquement accordée dans le cadre de projets et de travaux ayant pour objet de ne pas aggraver et/ou de réduire les non-conformités avérées.

Section 1 : Destination des constructions, usages et natures des activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Typologie des logements :

Dans toute la zone Uh, tout projet de construction, de réhabilitation ou de changement de destination à vocation d'habitation (individuelle, intermédiaire ou collective), à compter du seuil de 8 logements ou de 550 mètres carrés de surface de plancher, devra comporter à minima :

- 25 % de logements locatifs sociaux pérennes,
- 25 % de logements en accession sociale pérennes.

Dans le contexte où l'application du pourcentage de logements locatifs sociaux ou en accession sociale donnerait un résultat décimal, le nombre de logements à créer sera arrondi au supérieur.

Taille des logements :

Au sein de projets de construction de bâtis à destination d'habitation collective, la répartition de la typologie des logements est imposée ainsi :

- 10 % maximum de logements d'une pièce (T1) – surface de plancher moyenne de 25 mètres carrés,
- 30 % minimum de logements de 2 pièces (T2) – surface de plancher moyenne de 45 mètres carrés,
- 40 % minimum de logements de 3 pièces (T3) – surface de plancher moyenne de 65 mètres carrés,
- 20 % maximum de logements de 4 ou de 5 pièces (T4 / T5) – surface de plancher moyenne de 85 mètres carrés.

Une répartition différente de la typologie des logements pourra être envisagée, à condition que celle-ci soit soumise à l'appréciation de l'autorité compétente.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Le plan altimétrique contenant les cotes topographiques sera employé afin de déterminer un point non-susceptible d'être modifié par les travaux projetés, servant de base de référence afin de calculer la hauteur.

La hauteur des constructions et des installations sera mesurée à compter du niveau du terrain naturel (avant travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement de terre) jusqu'au point culminant (soit faîtage, soit égout du toit).

Dans le cadre d'un projet sur un tènement en déclivité, la hauteur sera mesurée à l'aplomb de tout point de la construction projetée.

La façade accueillant la rampe d'accès et la porte de garage des places de parking situées en souterrain sera la seule façade visible du sous-sol.

Les combles et/ou les attiques ne comporteront qu'un seul et unique niveau au sein du bâtiment. Les attiques devront être construits en retrait minimal d'1,5 mètre du nu externe des façades du bâtiment.

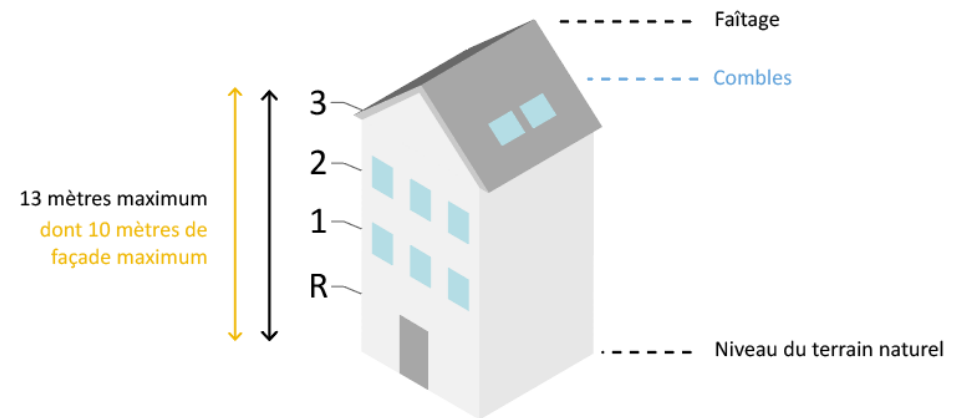
Les édifices techniques (bouches d'aération, sorties de cheminée, antennes de télécoms, etc.) et les installations techniques nécessaires (silos, pylônes, grues...) ne seront pas compris dans le calcul de la hauteur des bâtis.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Règle générale :

La hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser la composition de volume ci-énoncée RDC + R1 + R2 + C/A ou RDJ + RDC + R1 + C/A (soit 3 niveaux visibles) et 13 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Aucune façade ne devra excéder une hauteur de 10 mètres depuis le niveau du terrain achevé.



En cas de combles aménageables

En cas de toiture terrasse végétalisée, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

Cas particuliers :

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas plafonnée. Toutefois, la hauteur du bâti projeté devra être adaptée à l'usage et cohérente avec les bâtis alentours afin d'assurer une insertion qualitative dans l'environnement.

Le seuil de hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel pourra être dépassé dans l'hypothèse d'un besoin spécifique de gestion de la toiture, dûment justifié par des impératifs

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

techniques ou des contraintes de fonctionnement et d'exploitation du bâtiment.

Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

A l'exception des cas de figure concernés par des servitudes de droit privé de passage, le champ d'application du présent article englobe les emprises publiques, les voiries publiques, les chemins ruraux et les voies privées, qu'elles soient ouvertes ou fermées à la circulation automobile.

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

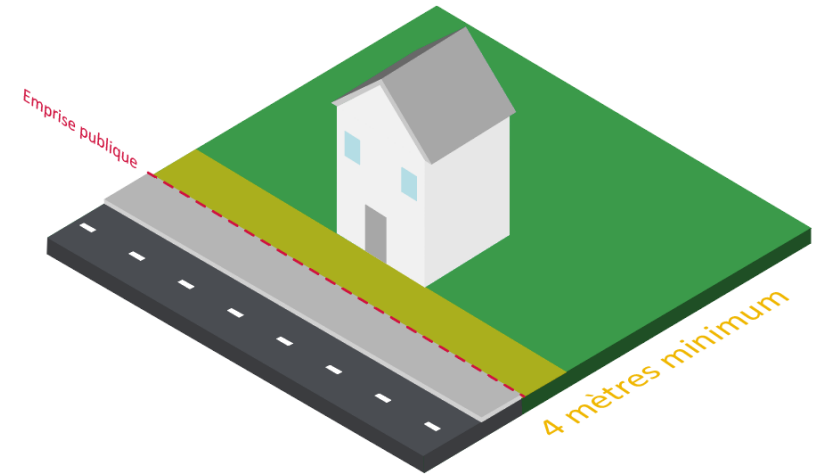
Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale des constructions principales vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique, les emprises publiques existantes ou projetées (emplacements réservés) ou la voirie privée sera de 4 mètres.



Implantation par rapport à la limite d'alignement donnant sur la voirie publique

Dans le cas d'installation d'une piscine hors-sol, semi-enterrée ou enterrée, la distance minimale de retrait est de 4 mètres depuis la limite d'alignement, comptée depuis la margelle. Dans l'hypothèse d'une piscine enterrée dépourvue de margelles, la mesure sera effectuée depuis le rebord du bassin.

Cas particuliers :

1. Pour les nouvelles constructions

La distance minimale d'implantation des constructions principales et secondaires, pourra être inférieure ou supérieure à celle imposée par la règle générale ci-dessus :

- Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Dans l'hypothèse d'aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Dans le cadre de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, cabanon, appentis...) accolées ou non accolées, closes ou non-closes. La distance

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

d'implantation minimale vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique ou privée devra être de 2 mètres minimum et ce, aux conditions cumulatives que la hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et que la longueur de chaque façade de l'annexe n'excède pas 8 mètres,

- Dans le cas d'installation d'une piscine hors-sol, semi-enterrée ou enterrée. La distance minimale de retrait est de 4 mètres depuis la limite d'alignement, comptée depuis la margelle. Dans l'hypothèse d'une piscine enterrée dépourvue de margelles, la mesure sera effectuée depuis le rebord du bassin.

2. Pour les extensions et surélévations

Afin de poursuivre et de pérenniser l'alignement des différentes façades créant un front bâti uni au sein des quartiers, les extensions (dont les surélévations) de constructions principales et secondaires existantes pourront déroger à la règle générale concernant l'implantation vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie privée, la voie publique ou l'emprise publique ; aux conditions cumulatives que :

- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'engendrent pas des problèmes de visibilité, de passage et donc de sécurité publique,
- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'aggravent pas la situation préexistante,
- Dans le cas de figure où les extensions des constructions principales ou secondaires existantes comblent une dent creuse afin de constituer un front bâti,
- Dans le contexte d'une reconstruction à la suite d'une démolition.

Au surplus des dispositions relatives au traitement environnementale et paysager des espaces non-bâties et des abords des constructions (2.3), afin de permettre le libre passage de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être entretenues en espaces libres de toute construction et de tout mouvement de terre inopportun, en respectant *de facto* un recul d'implantation vis-à-vis des cours d'eau. Celui-ci sera à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux d'implantation. Cette disposition réglementaire n'engage pas les ouvrages et infrastructures de franchissement des cours d'eau.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

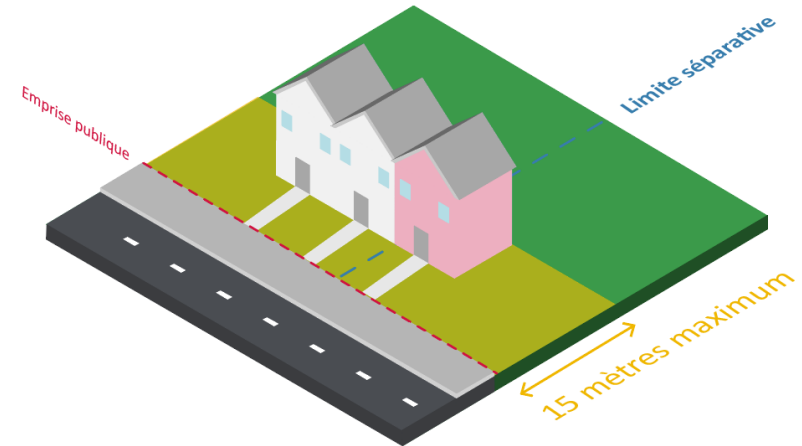
Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

Les constructions et les installations pourront être admises jusqu'en limites de propriété privée séparatives, afin de construire :

- La construction de bâtis mitoyens, créant un front bâti continu et/ou s'adossant à des façades aveugles existantes,
- La construction dans les dents creuses, permettant de créer un front bâti continu, Aux conditions cumulatives suivantes :
- La hauteur des constructions projetées sera comparable à celle des bâtiments existants,
- La profondeur des constructions projetées n'excèdera pas 15 mètres depuis la limite d'alignement de voirie.



Implantation en limite séparative

Au-delà du seuil de 15 mètres de profondeur depuis la limite d'alignement de voirie, la distance d'implantation minimale de retrait par rapport aux limites de propriété privée séparatives devra être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de chaque façade attenante à chaque limite ($d = h / 2$), sans être inférieure à 4 mètres minimum.

- Les servitudes de cour commune entre deux propriétés privées riveraines (les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont par conséquent applicables au projet).

2. Pour les constructions secondaires et annexes

Dans le cas de figure de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, appentis, cabanon...) accolées ou non-accolées, closes ou non-closes, la distance d'implantation minimale vis-à-vis des limites de propriété privée pourra être de 2 mètres et ce, selon les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel,
- La longueur de chaque façade de l'annexe ne dépasse pas 8 mètres.

La distance minimale d'implantation des piscines hors-sol, semi-enterrées ou enterrées, comportant ou ne comportant pas de margelle sera de 4 mètres, à compter du bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

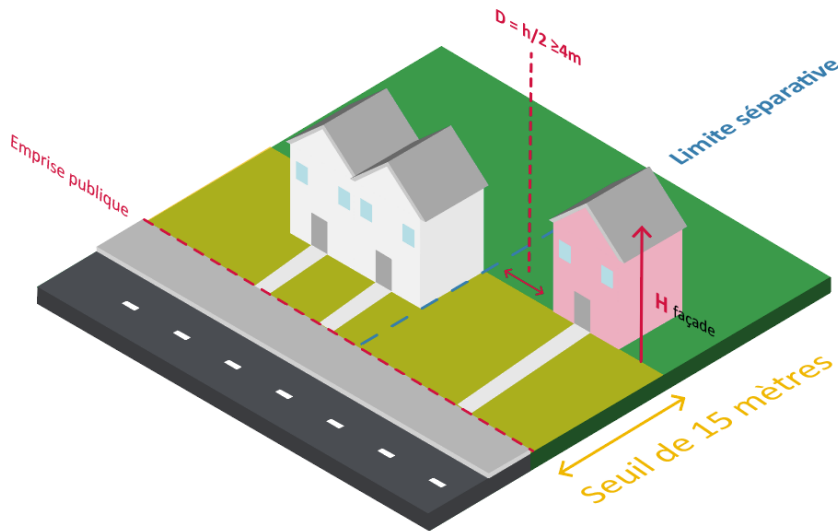
La distance de retrait minimale sera mesurée depuis le nu externe des façades, en tenant compte des balcons, des terrasses ou des éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux ou les corniches.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Règle générale :

Excepté si elles sont accolées les unes par rapport aux autres, les constructions doivent respecter une distance de retrait minimale entre elles de :

- 6 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel des deux constructions excède 3,5 mètres,



Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives au-delà du seuil de 15 mètres

Cas particuliers :

1. Pour les constructions principales

Les constructions et les installations pourront être admises jusqu'en limites de propriété privée séparatives, dans les cas de figure ci-après :

- La construction de bâtis mitoyens, ne créant pas de pignons aveugles et/ou s'adossant à des délaissés de façade aveugles existants,
- La construction dans les dents creuses, permettant de créer un front bâti continu sur la voirie,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Les aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

- 3 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel de l'une des deux constructions n'excède pas 3,5 mètres.

Cas particuliers :

A la condition qu'ils soient fondamentalement structurels de l'ensemble bâti, les éléments de liaison projetés entre différents corps de bâtiments seront considérés comme étant accolés.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Règle générale :

La Mairie de Publier étant garante de la qualité patrimoniale et architecturale, paysagère et environnementale du territoire communal, la qualité architecturale et paysagère d'un projet ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires mais bel et bien d'une insertion harmonieuse dans le site et ce, dans le respect des paysages naturels et urbains existants. L'architecture et le paysagisme étant l'expression d'une culture, d'une tradition et d'un patrimoine, l'autorité compétente veillera à préserver l'intérêt public du cadre de vie, en portant une attention particulière à la qualité et à l'insertion du projet dans son milieu.

L'aspect des aménagements, des constructions et des installations pourra être apprécié selon des critères autres que ceux précisés ci-dessous, lorsque le projet met en œuvre des techniques, des procédés et des matériaux liés aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables, aux énergies propres, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux de pluie. Le porteur de projets n'est toutefois pas dispensé de créer un programme s'insérant dans le site objet du projet et dans l'environnement alentour.

Les aménagements, les constructions et les installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois de type chalet ne sont pas typiques des bords du Lac Léman ; par conséquent, ils sont prohibés afin de ne pas dévaloriser l'architecture traditionnelle lacustre. Les constructions ou éléments de construction rappelant l'architecture typique d'autres régions françaises ou étrangères ne seront également pas permis. De fait, les projets de rénovation et de réhabilitation des éléments bâtis remarquables devront préserver et valoriser leurs caractéristiques architecturales et paysagères locales ; en aucun cas de figure, les dénaturer. En ce sens, il est primordial de conserver et de préserver l'intérêt paysager des lieux, dont notamment les vues dominantes et lointaines sur le patrimoine bâti et sur leurs abords (jardinets, parcs, vergers...)

Les dispositions de la présente section ne concernent pas les projets d'équipements publics et d'intérêts collectifs, qui par leur fonction et leur usage, induisent des typologies de densité, d'implantation, de volume, de façade, de toiture et de clôture spécifiques, devant être adaptés à leur nature propre. En tout état de cause, les programmes devront proposer une insertion recherchée et argumentée tant à l'échelle foncière que dans l'environnement alentour afin de préserver la qualité architecturale et paysagère du territoire communal.

Densité, implantation et volume

L'implantation, la volumétrie et la densité de tout aménagement, de toute installation ou de toute construction devront être déterminées en tenant compte de la topographie de l'unité foncière, de l'environnement et des paysages alentours, de la culture architecturale préexistante et des perceptions lointaines et dominantes dudit projet appréhendé.

Le projet devra s'adapter au terrain naturel du site afin de réduire au maximum son impact paysager et l'artificialisation et l'imperméabilisation du terrain. Le niveau du terrain naturel dans les marges de recul vis-à-vis des limites de propriété privée, définies par les dispositions relatives à l'implantation des constructions (2.1), ne devra être en aucun cas modifié, excepté pour :

- La création des voies internes d'accès aux emplacements de stationnement des véhicules motorisés,
- L'édification d'espaces de vie extérieurs via le terrassement des talus, n'excédant pas 4 mètres de largeur depuis le nu externe des façades.

Cela ne dispense pas le porteur de projet de préserver le reste de l'emprise foncière de tout déblai et de tout remblai non-nécessaires à l'élaboration du projet.

Les murs de soutènement de terre nécessaires à la conservation des talus existants au sein de l'unité foncière sont accordés, à la condition de respecter l'unes des prescriptions indiquées ci-après :

- D'un seul et unique mur jusqu'à 3 murs de soutènement de terre en forme de paliers successifs seront tolérés, sous réserves que leur hauteur par rapport au niveau du terrain naturel n'excède pas un mètre et que leur largeur entre chaque palier ne dépasse pas un mètre, portant l'ensemble à un maximum de 3 mètres d'épaisseur. Ces paliers devront impérativement être végétalisés via des arbustes et des plantes grimpantes et/ou rampantes,
- Un mur de soutènement de terre d'une hauteur supérieure à un mètre vis-à-vis du niveau du terrain naturel sera accepté dans le cadre de la création d'une rampe d'accès des véhicules au garage en sous-sol enterré ou semi-enterré. La hauteur dudit mur de soutènement de terre sera adaptée aux besoins réels du projet. Des éléments d'habillage (enduits, bardages, parements) et/ou de végétalisation par des

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

essences végétales grimpantes et/ou rampantes seront installés.

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel devront se justifier tant sur l'aspect de la sécurité ou de l'accès à l'emprise foncière depuis la voirie, qu'elle soit publique que privée. Ils pourront déroger à la règle énoncée ci-dessus dès lors qu'ils ne diminuent pas le cône de visibilité à l'entrée et à la sortie de la propriété privée et qu'ils ne génèrent pas de risques de sécurité routière et piétonne.

Les enrochements des murs de soutènement de terre ne doivent pas être privilégiés, n'étant pas typiques de l'aménagement paysager des rives du lac Léman. Il est recommandé d'opter pour des palissades en bois naturel végétalisées ou des maçonneries enduites et/ou bardées. D'autres options pourront être accordées selon leur insertion dans leur environnement.

Façades

Aspect des façades :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des façades devront être validées par l'autorité compétente via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Dans une optique de précision des natures et des teintes de matériaux devant être employés au sein du territoire communal, un Nuancier Communal est annexé au présent règlement écrit. Les matériaux de revêtements de façades brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

La longueur des façades d'une construction projetée ne peut excéder 25 mètres, en-dehors des balcons d'une largeur inférieure ou égale à 1,2 mètre. Une longueur excédante sera tolérée aux conditions cumulatives de création de décrochés de façade d'un mètre minimum et d'habillage et d'animation différents des façades, afin de rompre l'effet de masse. Dans l'hypothèse de l'extension de bâtis existants ou de la construction d'annexes accolées aux bâtis existants, une homogénéité des façades est requise afin d'assurer la cohérence de l'ensemble. Lorsque ces extensions ou ces annexes ne sont pas construites avec les mêmes matériaux et coloris que les façades existantes de la construction principale, une harmonie d'aspect doit être impérativement proposée. Dans tous les cas de figure, les matériaux extérieurs devront présenter un aspect fini (aucun matériau brut d'apparence ne sera toléré). Nonobstant, la rénovation et la réhabilitation des éléments bâtis remarquables ne devront pas modifier leur aspect originel (pierres apparentes, encadrements d'ouvertures, etc.)

La composition des façades (ouvertures, éléments de bâti et éléments de décor) doit assurer un équilibre, via l'homogénéité des dimensions, des proportions, des rythmes, des matériaux et des coloris. Les caissons des volets roulants doivent être encastrés dans les murs de façade pour toute construction projetée. Les caissons des volets roulants devront être cohérents avec l'existant dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une rénovation, toutefois afin de ne pas aggraver la non-conformité de l'existant, il est recommandé d'apposer des caissons d'une teinte identique aux autres, se fondant dans le coloris de façade. Dans le cadre d'un immeuble comportant des logements collectifs, aucun projet individuel de transformation d'un balcon en loggia ne sera accordé : il devra concerner l'ensemble des résidents afin d'être accordé et ce, dans l'objectif de conserver une unité d'aspect du bâtiment.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect du bâtiment existant,
- Effectuer le ravalement des façades avec des enduits dits lissés ou grattés fins, teintés de façon approchante ou identique aux coloris originels, en conservant en très bon état les décors peints,
- Conserver les corbeaux, les clefs de voûte, les corniches, les encadrements d'ouverture, les ornements et les chaînages d'angle,
- Maintenir les ouvertures existantes traditionnelles, dans la mesure du possible et réaliser de nouvelles ouvertures en cohérence avec celles existantes actuellement,
- Restaurer les volets battants ou coulissants, à moins d'installer des volets roulants dont le coffret est encastré au rez-de-chaussée afin de protéger les ouvertures accessibles, sous réserve de leur intégration dans l'environnement patrimonial traditionnel,
- Installer des bardages et des volets en bois naturel apparent, lasuré ou peint de nuances moyennes à sombres selon les coloris traditionnels locaux,
- Apposer des garde-corps, des rambardes, des mains courantes en ferronnerie ou en bois naturel, à l'exception de ceux des escaliers extérieurs pouvant être maçonnés et enduits.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Toitures

Aspect des toitures :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des toitures devront être validées par l'autorité compétente via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Dans une optique de précision des natures et des teintes de matériaux devant être employés au sein du territoire communal, un Nuancier Communal est annexé au présent règlement écrit. Les matériaux de couverture des toitures brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

Pour toute construction nouvelle, il est au minimum exigé une toiture à 2 pans, dont l'inclinaison sera comprise entre 40 et 60 %, végétalisée ou non-végétalisée.

Les toitures plates ou à pans de faible inclinaison des constructions principales sont admises, à la condition qu'elles présentent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 30 centimètres minimum.

Dans le cadre d'une surélévation et/ou d'une réfection d'une toiture existante dont les inclinaisons de pente de toits ne sont pas réglementaires, il pourra être dérogé à la règle sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les façades des toitures des extensions de constructions principales ou de réalisation des constructions secondaires s'orientent dans le sens de celui utilisé pour la toiture de la construction principale, sauf si le projet architectural le justifie.

En respect des techniques constructives anciennes et caractéristiques du bâti ancien des rives du lac Léman ; il est recommandé que les sens de façades des constructions principales et secondaires s'orientent :

- En cas de terrain plat, parallèlement à la voie,
- En cas de terrain en déclivité, dans le sens de la plus grande pente.

La forme, le volume, la pente et le matériau des toitures des constructions secondaires pourront être différents de la construction principale, à la condition que les choix retenus

soient harmonieux avec les bâtis existants.

Les constructions secondaires et les extensions des constructions principales d'une emprise au sol et/ou d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres carrés pourront proposer une toiture plate non-végétalisée ou une toiture-terrasse accessible avec garde-corps et rambarde.

En cas d'extension d'une construction principale, celle-ci se fera en continuité du volume de la construction existante de manière à éviter les décrochés.

L'emploi de la tuile ou d'un matériau d'aspect similaire sera privilégié. Les matériaux et teintes des toitures devront être cohérents avec les matériaux et les coloris des couvertures de toiture alentours.

Débords de toiture :

La largeur des débords de toiture sera comprise entre 1 mètre et 1,2 mètre pour toute construction principale projetée.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale inférieure ou égale à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits sera proportionnée au volume de ladite extension.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale égale ou supérieure à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits de celle-ci sera identique à celle des avant-toits de la construction principale existante.

La largeur des débords de toiture sera proportionnelle au volume et à la forme de la construction secondaire.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier), les avant-toits pourront adopter une largeur différente à celle imposée, sous réserve de l'accord expresse du service instructeur.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Concernant les toitures de jonction et de transition, des débords de toit différents pourront être admis.

Afin de conserver une unité de largeur des débords de toit des différents bâtis sur une même propriété privée, le service instructeur pourra également émettre des directives concernant l'homogénéité des largeurs des débords de toit entre les différentes constructions présentes et projetées et ce, selon leur usage propre.

Fenêtres de toit :

Les fenêtres de toit doivent être positionnées de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement.

La surface dédiée aux fenêtres de toit, aux verrières, aux puits de lumière et aux lucarnes n'excèdera pas 25 % de la surface totale de la toiture. Leur installation est interdite sur les croupes.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect de la toiture existante,
- Limiter l'impact visuel engendré par l'installation de panneaux photovoltaïques,
- Réduire l'impact visuel généré par le percement de fenêtres de toit dans le revêtement de toiture,
- Créer les éléments de bâtis ci-après : porches, auvents, coyaux, marquises, levées de toiture...

Clôtures

Dans une optique de précision des aspects et des coloris des matériaux et des essences végétales à feuillage persistant ou caduque devant être employés au sein du territoire

communal de Publier, un Nuancier Communal et un Guide Communal des Essences Végétales Locales sont annexés au présent règlement écrit.

L'installation de clôtures donnant sur l'alignement ou sur les limites de propriété privées séparatives n'est pas obligatoire. Elles seront impérativement ajourées, sans comporter de dispositif occultant autre que végétal.

Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune d'une propriété privée à celles attenantes selon les principes émis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « *Trames Vertes, Bleues et Noires*. »

En cas de différence de niveau entre deux propriétés privées ou d'une propriété privée par rapport à la voirie, la hauteur de la clôture est mesurée à partir du point médian égal à la différence de niveau entre les deux terrains ou le terrain et la voirie.

Règle générale :

Dans le cadre de l'installation d'une clôture, tant sur l'alignement donnant sur la voirie que sur les limites de propriété privée séparatives, elle devra se présenter selon l'une des dispositions ci-après :

- Une haie composée d'essences végétales variées tant à feuillage persistant qu'à feuillage caduque, ne comportant pas d'espèces végétales invasives et/ou exotiques et n'excédant pas 2 mètres de hauteur. Les jeunes plans des arbustes et buissons devront être implantés au minimum à 80 centimètres afin qu'ils n'empiètent pas sur l'espace public une fois devenus adultes,
- Un grillage souple ou rigide d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, adjoint ou non d'une haie vive,
- Un muret bahut maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 80 centimètres par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté d'une clôture à claire-voie* présentant un intervalle vide-plein régulier de 5 centimètres minimum, faiblement occultante (maximum 30 % d'occultation), adjoint ou non d'une haie vive ; l'ensemble ne dépassant pas 1,8 mètre de hauteur.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Afin de ne pas engendrer des risques de sécurité routière et piétonne, il est strictement interdit d'installer des systèmes occultants sur le dispositif de clôture donnant sur la voirie. Les portails et les portillons pleins sont également interdits.

Les bâches, les panneaux opaques en ajout sur le grillage ou le dispositif à claire-voie et tout autre système occultant à apposer sur les dispositifs de clôture en vis-à-vis des limites de propriété privée séparatives, autre qu'une haie vive, sont strictement pros crits.

Eléments techniques

Au motif des perspectives et points de vue, des paysages urbains et naturels et de la qualité architecturale et patrimoniale du territoire communal, toute installation d'ouvrages et d'éléments techniques seront limités au minimum et dans la mesure du possible dissimulés de façon à se fondre dans les façades, les toitures et les tènements. Ils devront donc respecter les directives ci-après :

En toiture :

Les antennes et les paraboles ne devront pas dépasser la ligne du faîtage des toitures à pans et devront être discrètes lorsqu'elles sont installées sur des toitures plates.

Les édicules techniques installés en toitures (puits d'ascenseur, cage d'escalier, gaine et boîtier de ventilation, de climatisation, d'aération, etc.) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte des percées visuelles au-dessus des bâtiments.

En façade :

Les gaines et les boîtiers de ventilation, de climatisation, d'aération installés en façades des bâtiments devront être le plus discrets possibles, sans être visibles depuis les espaces publics. S'ils ne peuvent être installés, pour des motifs techniques, sur des façades invisibles depuis les espaces publics, ils devront soit être dissimulés par des coffrets d'un coloris approchant ou identique à la teinte du ravalement de la façade ; soit être camouflés par des aménagements paysagers de façon pérenne en toute saison.

Les fils électriques et de télécoms devront être impérativement encastrés au sein des murs de façade. Dans l'hypothèse où une impossibilité technique est rencontrée (à justifier), le cheminement des fils devra être placés à la jonction des débords de toiture et des murs de façades afin de s'intégrer au mieux dans la composition extérieure.

Sur terrain :

Les locaux techniques des piscines privées devront être les plus discrets possibles, notamment s'ils sont visibles depuis les espaces publics.

Sous réserve du respect du règlement intercommunal de la collecte des déchets, émis par la Communauté de Communes du Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les conteneurs à déchets ménagers privés devront être installés de façon accessible tout en étant dissimulés par des aménagements paysagers ou tout en étant intégrés soit à la construction d'un bâtiment dédié ou soit dans les immeubles collectifs.

Sur voirie :

Les boîtiers de transformation électrique des logements individuels tout comme les conteneurs de transformateur électrique des logements intermédiaires et collectifs devront s'intégrer au mieux dans le paysage à proximité. Pour cela, l'intégration des boîtiers individuels dans les murets bahuts des clôtures et l'insertion des conteneurs collectifs dans des petits abris à l'aspect qualitatif sont vivement recommandées.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques...),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils peuvent être composés d'aménagements végétaux et minéraux.

Les espaces perméables correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Le terme d'espaces perméables désigne les surfaces permettant aux eaux de pluie et de ruissellement de s'infiltrer dans les sols. Il s'agit à la fois des espaces végétalisés de pleine terre et des espaces libres perméables (graviers tout venant, revêtement de type Evergreen, toitures plates végétalisées...)

Le terme d'espaces végétalisés indique les surfaces permettant à la biodiversité (faune et flore) de se constituer et de se reproduire, via la présence d'herbes, de fleurs, de légumes, de fruits, d'arbustes et d'arbres.

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en

sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol

Le respect du pourcentage d'emprise au sol ne concerne pas les situations suivantes :

- La reconstruction du bâti dans le volume existant après démolition,
- La reconstruction du bâti dans le volume existant après destruction de celui-ci dans le cadre d'un sinistre survenu depuis moins de 10 années,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques.

Règle générale :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Espaces libres

Espaces perméables

De façon générale, les espaces libres ne devront pas être bitumés, goudronnés ou enrobés, afin de ne pas accentuer le phénomène d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols engendrant des difficultés d'évacuation des eaux de pluie et générant des risques d'inondations récurrents. Les surfaces libres de toute construction seront aménagées et plantées.

Stationnement :

L'imperméabilisation des sols afin de créer ces places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier : dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées gravillonnées... afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Les surfaces engendrées par les pavés engazonnés, les allées gravillonnées et/ou les dalles alvéolées seront comptabilisées dans le calcul d'espaces perméables, permettant l'infiltration

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols du terrain.

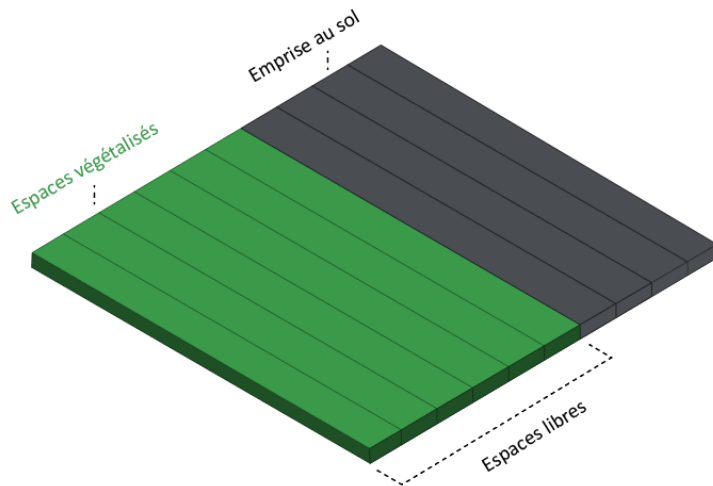
Espaces végétalisés et de pleine terre

Dans le cadre d'un projet de construction neuve sur un terrain nu, les espaces libres de constructions devront être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres ou d'arbustes.

Règle générale :

Dans le cadre d'un projet de construction neuve sur un terrain nu, d'édification d'une construction secondaire (annexe) ou d'extension d'une construction principale existante, la totalité des espaces libres de constructions devra être végétalisé.

Des mesures compensatoires peuvent être accordées dans l'optique où elles seront jugées satisfaisantes par le service instructeur.



Plantations

Il est imposé (nombre décimal à arrondir au supérieur, le cas échéant) :

- Un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte) par tranche de 4 places de parking externes,
- Concernant tout projet de construction neuve à destination d'habitation pavillonnaire, un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres minimum à l'âge adulte) par tranche de 100 mètres carrés de superficie d'emprise foncière,
- Les arbres devant être supprimés doivent être remplacés en nombre et en amplitude équivalents,
- Concernant tout projet d'extension de constructions existantes d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol supérieur à 50 mètres carrés, un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte minimum) doit être planté par tranche entamée de 100 mètres carrés de superficie d'emprise foncière,
- Concernant les projets supérieurs à 20 logements, des espaces communs végétalisés (aires de jeux pour enfants, jardins partagés ou vergers collectifs, parc arboré...) devront être créés, sans pouvoir être inférieurs au ratio minimal d'un mètre carré pour chaque logement. Ils devront nécessairement être paysagers et entretenus.

Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée via le Guide Communal des Essences Locales Végétales, mis à disposition en annexe au règlement écrit du PLU.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Panneaux photovoltaïques :

L'installation de panneaux photovoltaïques doit être privilégié et intégré à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans), sauf contrainte technique justifiée.

L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture devra respecter les consignes ci-dessous :

- Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés à la couverture de la toiture de toute construction future,
- Les panneaux photovoltaïques seront tolérés en surimposition de la couverture de la toiture d'une construction existante. Il est cependant recommandé qu'ils soient intégrés au lieu d'être surimposés.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

En cas d'implantation au sol, la surface générée par l'installation de panneaux photovoltaïques au sol sera comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol du tènement. En aucun cas de figure, les panneaux photovoltaïques seront tolérés en ajoutés de façades.

Dans tous les cas, leur coloris devra s'approcher du coloris du revêtement de la toiture de la construction sur laquelle ils seront apposés. Ils devront être positionnés de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement. Les positionnements discontinus afin d'éviter les éventuels obstacles (conduits de cheminées, fenêtres de toit, édifices techniques...) ne seront pas acceptés.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Constructions nouvelles :

Les constructions neuves doivent s'élaborer dans le respect des normes établies par la Réglementation Environnementale (RE) en vigueur. Les volumes (hauteur, longueur, largeur) des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique afin d'assurer le confort intérieur, tant en période hivernale qu'estivale. Les paramètres de dimensionnement, d'orientation, d'isolation des façades et de protection des ouvertures constituent également des outils pour optimiser les « *apports passifs* » en termes de chaleur, de fraîcheur et de luminosité. Le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables est vivement conseillé. C'est pourquoi, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés dans l'enceinte de plusieurs bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation :

Dans le cas de figure d'un projet de rénovation et/ou de réhabilitation :

- Les travaux de ravalement de façade et/ou de réfection de toiture, d'aménagement de locaux afin de les rendre propres à l'habitat impliqueront le respect des normes de performances énergétiques en vigueur,
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur devront être qualitatifs en termes de confort de température et de renouvellement de l'air mais également en termes d'aspect architectural, notamment par un habillage et une animation des façades

(pertinence des matériaux, éléments de décor...),

- Les travaux de remplacement des menuiseries et des vitrages devront respecter les caractéristiques thermiques réglementaires en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments :

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur autorisent une épaisseur maximale de dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites d'alignement et aux limites séparatives (2.1) afin d'isoler les façades, surélever les toitures et installer des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

2.4 Stationnement

Les besoins de stationnement des véhicules automobiles ou motocycles des opérations projetées doivent être assurés en-dehors des voies publiques et des dessertes collectives.

Tout emplacement de stationnement de véhicules, qu'il soit couvert ou non-couvert, devra respecter les dimensions minimales suivantes : 2,5 mètres de largeur sur 5 mètres de longueur. Les places de parking dites « *en enfilade* » ou « *commandées* » (uniquement accessibles via les places de parking les précédant) ne seront pas prises en compte dans le calcul du nombre d'emplacements de stationnement minimal requis.

Dans le cadre d'un projet de réhabilitation ou de rénovation d'une bâtisse existante, une seule et unique place de parking sera exigée par unité de logement créée.

Dans le cadre de réhabilitation, de changement de destination et de sous-destination ou d'extension de bâtis existants, seules les surfaces de plancher créant de nouveaux logements ou de nouvelles activités seront prises en compte dans le calcul du nombre de places de parking.

Lorsqu'un espace de stationnement a été pris en compte, dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une zone de parking privée, il ne pourra être pris en compte dans le contexte d'un nouveau projet.

A compter de 8 places de parking couvertes ou non-couvertes, quelle que soit la destination et la sous-destination du bâtiment, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures devra être prévu.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Règle générale :

Selon la typologie et la destination du bâti, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- **2 places de parking par logement créé d'habitat dit individuel**, dont 50 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes,
- **2,5 places de parking par logement créé d'habitat dit intermédiaire (2 places pour les T1/T2)**, dont 50 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes,
- **2,5 places de parking par logement créé d'habitat dit collectif (2 places pour les T1/T2)**, dont 75 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes. Les emplacements de stationnement couverts des bâtiments à destination d'habitat collectif devront être ouverts (les garages individuels fermés ne sont pas autorisés),
- **A compter de 4 places de parking allouées** à de l'habitat individuel, intermédiaire ou collectif, des emplacements de stationnement dits « *banalisés* » à disposition des visiteurs devront être prévus :
 - A raison de 2 places de parking banalisées pour 4 places de parking attitrées,
 - A raison d'une place de parking banalisée par tranche supplémentaire de 4 places de parking attitrées. Les tranches supplémentaires entamées seront systématiquement arrondies au supérieur.
- Les places de parking intégré dans le volume des bâtis de l'habitat intermédiaire et collectif ne devront pas être individualisés et fermés par des portes de garage individuelles.

Pour les constructions à usage commercial et/ou touristique

- **1 place de parking par chambre** (existante ou créée), dans le cas de figure d'un hébergement touristique (chambres d'hôtes, hôtels ou gîtes),
- **1 place de parking par 15 mètres carrés** (existants et futurs) de surface de plancher des salles de restaurants,

Selon les besoins en places de parking, estimés en fonction de la surface utile des locaux commerciaux et artisanaux ouverts à la clientèle, le projet devra prévoir un nombre d'emplacements de stationnement des véhicules motorisés en conséquence. Excepté si des

espaces de stationnement publics existent à proximité, jugés d'une capacité satisfaisante par le Service de l'Urbanisme, afin de répondre aux besoins de l'activité.

Cas particuliers :

Il est exigé une seule et unique place de parking par logement locatif social, en application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de parking sera défini afin de répondre aux besoins en stationnement du projet.

Normes de stationnement pour les deux roues non motorisés et outils de mobilité individuelle

Selon la typologie et la destination du bâti, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- **1,5 mètre carré par logement créé d'habitat dit intermédiaire ou collectif**, via un local spécifique accessible aisément, mais sécurisé et fermé.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Toute occupation et/ou utilisation des sols, préalablement autorisée dans la zone, sera cependant refusée dans le cadre où l'accès au tènement depuis l'espace public provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers desdits accès et voiries.

Cette sécurité sera appréciée, notamment au regard de :

- La position et de la configuration de l'accès prévu débouchant sur la voie publique,
- La nature et l'intensité du trafic routier.

Le nombre des accès routiers donnant sur les voiries publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Concernant les projets de division foncière de tènements nus en vue de bâtir ou de permis d'aménager en vue de lotir, un seul et unique accès débouchant sur la voirie publique sera préconisé, à l'exception d'impossibilités techniques à justifier.

Dans l'hypothèse d'une division foncière en vue de lotir et en vue de bâtir, dont le tènement existant avant division foncière dispose d'ores et déjà d'un accès routier, celui-ci devra être conservé et mutualisé afin de ne pas surcharger le réseau routier existant, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent.

Concernant les projets de construction de maisons d'habitation individuelle, un seul et unique accès sera accepté. Le ou les accès d'ores et déjà existant(s) dans le cadre d'une réhabilitation devra / devront être conservé(s), à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent.

Le déplacement d'ouvrages techniques (bouches de lutte contre le risque d'incendie, poteaux supportant les câbles d'électricité et de télécoms, etc.) pour créer un accès routier au tènement objet du projet sera exclusivement à la charge du pétitionnaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

Le rehaussement des poteaux ou l'enfouissement des câbles d'électricité et/ou de télécoms afin d'installer un Point d'Apport Volontaire (PAV) permettant la collecte et le recyclage des déchets domestiques sera exclusivement à la charge du bénéficiaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

En tout état de cause, les projets devront respecter les éléments énoncés ci-dessous :

- Toute création d'accès au réseau routier public devra prévoir la collecte des eaux de pluie et de ruissellement à son entrée, via la mise en place d'une grille raccordée au dispositif d'évacuation des eaux pluviales de la propriété privée,
- Le débouché des véhicules sur les voies, qu'elles soient publiques ou privées, doit être effectué via un surbaissement du trottoir ou de l'accotement et ce, selon les directives des services compétents communaux ou départementaux, le cas échéant,
- Les groupements de garages ou d'emplacements de stationnement de véhicules sont obligatoires afin de présenter un seul et unique accès sur la voirie publique, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent,
- Les sorties particulières des véhicules motorisés desservant une maison d'habitation individuelle doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 3,5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voirie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Les sorties particulières desservant plusieurs maisons d'habitation individuelle ou des bâtis d'habitation intermédiaire ou d'un seul immeuble d'habitation collective doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Les sorties particulières desservant plusieurs immeubles d'habitation collective doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 6,5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans l'hypothèse d'une installation d'un portail à ouverture automatique dont les

vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou l'installation d'un portail à ouverture automatique coulissant, le portail pourra être implanté sur la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,

- Dans le cadre de portails à ouverture et fermeture manuelles, les portails d'accès aux propriétés privées devront être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir n'empiètent pas sur l'espace public (chaussée, voie cyclable et trottoir compris).

Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voiries devront impérativement être adaptées aux différents usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux particularités urbaines des quartiers d'habitat. Par conséquent, les occupations et/ou les utilisations des sols peuvent être refusées sur des emprises foncières n'étant pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant de façon satisfaisante à l'importante et/ou à la destination des constructions envisagées.

En tout état de cause, dans les périmètres de risques forts, identifiés via un zonage de coloris rouge, du Plan de Prévention des Risques, la création de nouvelles voies d'accès ne seront admises uniquement dans les cas de figure où elles ne peuvent être créées ailleurs et ce, aux conditions cumulatives suivantes :

- Leur création n'engendre pas de terrassement conséquent du terrain,
- Leur présence n'aggrave pas les risques naturels préexistants (à justifier par le maître d'ouvrage).

Toute voie (dont celles de desserte interne au projet d'aménagement) permettant aux véhicules routiers de circuler, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter :

- Pour les projets de constructions inférieurs ou égaux à 4 maisons d'habitation individuelle, une largeur de chaussée de 3,5 mètres minimum en tout point,
- Pour un lotissement comportant plus de 4 maisons d'habitation individuelle ou pour les bâtiments d'habitation intermédiaire (villas jumelées et immeuble collectif inférieur ou égal à 6 logements), une largeur de chaussée de 5 mètres minimum en tout point,

- Pour un immeuble d'habitation collective, comprenant plus de 6 logements, une largeur de chaussée de 6,5 mètres minimum en tout point ; dont 1,5 mètre de cheminement piéton sécurisé exigé,

Et ce, afin de permettre aux services publics d'intervenir aisément selon les besoins (véhicules de sécurité et de lutte contre les risques d'incendie, engins de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères...) et de permettre le croisement de 2 véhicules légers de tourisme sans difficultés. Les voies en impasse doivent être aménagées afin que les véhicules privés ou issus du service public puissent aisément opérer un demi-tour (notamment grâce à la création d'une aire de retournement si nécessaire).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

La gestion du réseau public d'eau potable relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles auprès de cet unique interlocuteur.

L'adduction d'eau potable doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Dans l'hypothèse de l'emploi d'une ressource propre en eau potable sur la propriété privée, cet emploi doit être déclaré auprès du service technique concerné de la Mairie de Publier.

Dans le cadre de la sécurité incendie, les emplacements d'implantation de bouches d'incendie sur les canalisations du réseau public communal d'eau potable et d'installation de dispositifs de lutte contre les incendies devront être préalablement déterminés avec le service technique compétent.

Eaux usées

La gestion du réseau public d'assainissement collectif relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles au sein du Règlement d'Assainissement Collectif rédigé par la CCPEVA, ci-annexé au présent règlement écrit.

Toute construction générant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de typologie séparative, dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),

- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

A compter de 8 emplacements de stationnement de véhicules, tant internes qu'externes, un dispositif séparatif des hydrocarbures des eaux pluviales doit impérativement être installé.

En ce qui concerne les constructions existantes non-raccordées et ne pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non-collectif (fosses septiques) doit être conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans tous les cas de figure, l'évacuation des eaux usées non-traitées est interdite dans les ruisseaux, les fossés ou le réseau public des eaux pluviales.

Eaux pluviales et de ruissellement

Tout projet de construction engendrant une diminution de la superficie permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols de l'emprise foncière devra s'équiper d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant :

- Leur collecte (chéneaux, gouttières et canalisations),
- Leur rétention (citerne, cuve de rétention ou bac de réemploi),
- Leur infiltration.

En effet, le dispositif de gestion des eaux pluviales devra privilégier la méthode de l'infiltration dans les sols de l'unité foncière afin de ne pas saturer le réseau communal des eaux pluviales et par conséquent, de ne pas engendrer des travaux de redimensionnement dudit réseau.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon que le débit de pointe* généré par le projet soit inférieur ou égal au débit primitif* relevé avant le projet sur l'emprise foncière et ce, sans pouvoir dépasser le seuil de 3 litres par seconde.

Dans l'hypothèse d'un dispositif d'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans un sol très peu perméable, l'excédent des eaux pluviales rencontrant des difficultés à s'infiltrer pourra être dirigé via une surverse dans l'exutoire à proximité, toujours à la condition de ne pas excéder le seuil de 3 litres par seconde.

Cette surverse et son débit de fuite* seront rejetés :

- Dans le réseau public des eaux pluviales, s'il existe,
- Dans le fossé non-routier ou le ruisseau le plus proche, uniquement en l'absence de réseau communal des eaux pluviales.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier) d'infiltrer les eaux de pluie et de ruissellement, démontrée par une étude hydro-géotechnique, le dispositif de gestion des eaux pluviales pourra se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux pluviales après une latence dans une zone dite « *tampon* » créée par une cuve de rétention, sous réserve de l'accord du service technique concerné (service technique des eaux pluviales de la Mairie de Publier).

Lorsque les eaux de pluie collectées par les aménagements de la propriété privée (eaux de toiture, de voirie privée...) ne peuvent être rejetées dans le réseau communal des eaux pluviales ou en l'absence de celui-ci, elles devront être collectées par un dispositif individuel dimensionné selon les besoins du projet, sans être canalisées puis elles devront être rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),
- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

Le débit de rejet de ces eaux de piscine devra être régulé à 3 litres par seconde dans chaque

réseau correspondant, de façon à ne pas les surcharger.

Il est également possible d'infiltrer directement dans les sols non-saturés en eau de la propriété privée les eaux de baignade. Pour cela, il faudra au préalable s'assurer de la faisabilité du procédé (capacité d'absorption des sols, servitude d'écoulement des eaux) lors de la conception du projet de piscine.

La conformité du dispositif d'évacuation des eaux pluviales vis-à-vis de l'autorisation d'urbanisme accordée sera vérifiée par le service technique compétent dans le délai légal prévu à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux. Un plan de récolement du passage des réseaux de la propriété privée à l'espace public pourra être éventuellement exigé.

Electricité, téléphonie et télédistribution

Tout projet d'aménagement immobilier comportant un poste de transformation électrique, qu'il soit collectif ou un lotissement, devra :

- Soit l'intégrer au sein du corps d'une construction (immeuble),
- Soit l'habiller et le dissimuler au mieux afin de ne pas dénaturer le site ni l'environnement.

Déchets

La collecte et la gestion des déchets domestiques relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), dont le règlement de collecte applicable est disponible auprès de cet unique interlocuteur.

Tout projet de construction de logements, qu'il soit collectif ou semi-collectif ou un lotissement de maisons d'habitation individuelles, doit être doté d'emplacements privilégiés afin d'aménager les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif des déchets domestiques. Ceux-ci seront implantés à proximité des itinéraires de collecte, effectués le long des voies communales et départementales et ce, dans le respect des dispositions sanitaires.

Dans une démarche éco-responsable de mutualisation des impacts économiques (carburants), fonciers (consommation et imperméabilisation des sols) et temporels (réduction des tournées), les emplacements d'aménagement des conteneurs d'ordures ménagères de plusieurs opérations immobilières devront, dans la mesure du possible, être regroupés en respectant les directives du service technique compétent de la CCPEVA

Zone UL

UL : secteur de gestion limitative du bâti hôtelier et habitat

La zone UL s'applique sur le tissu urbain constitué situé à l'Est de Publier le long de la RD 1005 ayant vocation à permettre :

- La réhabilitation, le réaménagement la déconstruction /reconstruction dans une volumétrie similaire et cohérente et la restauration des constructions à usage d'habitat ou d'hôtellerie existantes dans un objectif d'embellissement, de valorisation de l'entrée de ville, d'intégration paysagère à proximité du rivage du Lac Léman,
- La construction de nouveaux bâtiments à vocation d'habitation.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination permis par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Aux cônes de vue,
- Aux périmètres de sursis à statuer en vertu de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme,
- Aux secteurs patrimoniaux bâtis et non-bâtis remarquables repérés au plan de zonage du PLU en vertu des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux risques naturels prévisibles.

Une partie de la zone UL est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que les articles L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Une partie de la zone UL est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	(3)	
	Hôtels	X	(1)	
	Autres hébergements touristiques			x
	Cinéma			x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles			x
	Équipements sportifs			x
	Lieux de culte			x
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs	Industrie			X
	Entrepôt			X

primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.1 Autres interdictions

Sont de plus interdits dans l'ensemble de la zone UL :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération, les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- Le stationnement, hors garage, supérieur à 3 mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- Toute construction et installations à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies dans les autorisations sous conditions particulières (1.2) ci-après,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés dans les autorisations sous conditions particulières (1.2) ci-après.

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- Sur le périmètre rapproché : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et sicatifs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements supérieurs à 1,5 mètre de profondeur, ainsi que les pompes privées de la nappe,
- Sur le périmètre éloigné : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- (1) Les constructions nouvelles et rénovations / reconstructions et extensions de bâtiments à usage d'hôtel à conditions de faire l'objet d'une reconstruction / rénovation dans une volumétrie similaire et cohérente,
- (2) L'extension, l'aménagement, la rénovation et la réhabilitation de bâtiments à destination commerciale,
- (3) La démolition, la construction et la reconstruction de bâtiments à usage d'activités de tourisme et d'hôtellerie.

Sont de plus admis dans la zone UI :

- Les exhaussements, les affouillements, remblais et déblais, à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à la construction et à l'aménagement des bâtiments à construire. Ils devront respecter les dispositions à ce sujet, explicités dans les dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2),
- L'édification et la rénovation de clôtures, de portails et portillons, dans le respect des dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2).

Autres conditions particulières :

Lorsqu'un bâti existant se révèle non-conforme aux dispositions réglementaires applicables à la zone, la demande d'autorisation d'urbanisme sera uniquement accordée dans le cadre de projets et de travaux ayant pour objet de ne pas aggraver et/ou de réduire les non-conformités avérées.

2.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Conditions relatives aux logements

Pour les secteurs de Beauséjour, du Chef-lieu et de la Rive, couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les typologies et granulométries mentionnés pour chaque secteur ciblé se substituent aux règles du présent règlement écrit.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Le plan altimétrique contenant les cotes topographiques sera employé afin de déterminer un point non- Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de leur hauteur, à la condition de ne pas excéder 50 centimètres de surépaisseur de toiture.

Le plan altimétrique contenant les cotes topographiques sera employé afin de déterminer un point non-susceptible d'être modifié par les travaux projetés, servant de base de référence afin de calculer la hauteur.

La hauteur des constructions et des installations sera mesurée à compter du niveau du terrain naturel (avant travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement de terre) jusqu'au point culminant.

Dans une bande de 100 mètres de largeur depuis les rives du lac Léman, la hauteur des constructions et des installations ne devra pas dépasser la hauteur des constructions et des installations existantes à proximité.

La façade accueillant la rampe d'accès et la porte de garage des places de parking situées en souterrain sera la seule façade visible du sous-sol.

Les combles et/ou les attiques ne comporteront qu'un seul et unique niveau au sein du bâtiment. Les attiques devront être construits en retrait minimal d'1,5 mètre du nu externe des façades du bâtiment.

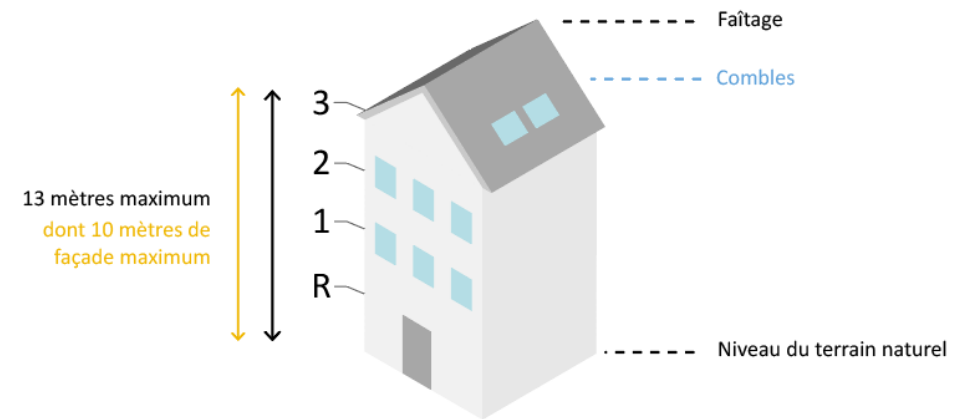
Les édicules techniques (bouches d'aération, sorties de cheminée, antennes de télécoms, etc.) et les installations techniques nécessaires (silos, pylônes, grues...) ne seront pas compris dans le calcul de la hauteur des bâtis.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la

mesure de leur hauteur, à la condition de ne pas excéder 50 centimètres de surépaisseur de toiture.

Règle générale :

La hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser la composition de volume ci-énoncée RDC + R1 + R2 + C/A ou RDJ + RDC + R1 + C/A (soit 3 niveaux visibles) et 13 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.



En cas de combles aménagés

Aucune façade ne devra excéder une hauteur de 10 mètres depuis le niveau du terrain achevé.

Cas particuliers :

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas plafonnée. Toutefois, la hauteur du bâti projeté devra être adaptée à l'usage et cohérente avec les bâtis alentours afin d'assurer une insertion qualitative dans l'environnement.

Le seuil de hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel pourra être dépassé dans l'hypothèse d'un besoin spécifique de gestion de la toiture, dûment justifié par des impératifs

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

techniques ou des contraintes de fonctionnement et d'exploitation du bâtiment.

Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

A l'exception des cas de figure concernés par des servitudes de droit privé de passage, le champ d'application du présent article englobe les emprises publiques, les voiries publiques, les chemins ruraux et les voies privées, qu'elles soient ouvertes ou fermées à la circulation automobile.

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

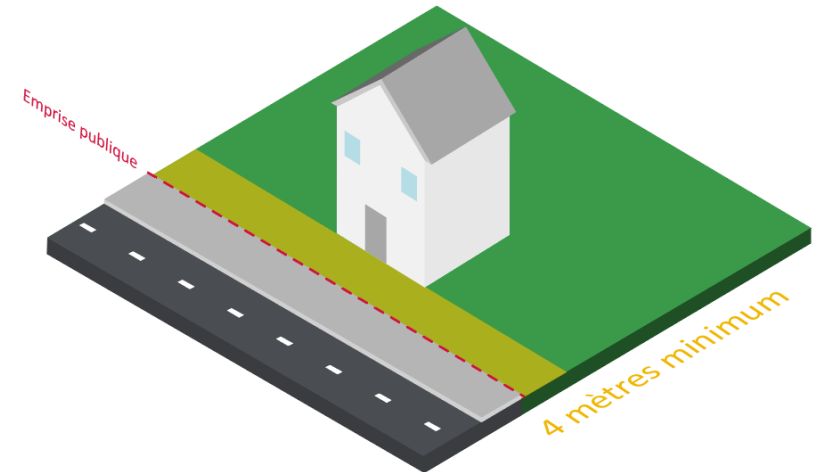
Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale des constructions principales vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique, les emprises publiques existantes ou projetées (emplacements réservés) ou la voirie privée sera de 4 mètres.



Implantation par rapport à la limite d'alignement donnant sur la voirie publique

Cas particuliers :

La distance minimale d'implantation des constructions principales et secondaires, pourra être inférieure ou supérieure à celle imposée par la règle générale ci-dessus :

- Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Dans l'hypothèse d'aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Dans le cas de figure d'aménagement, de réhabilitation et de rénovation ou de changement de destination des constructions existantes,
- Dans le contexte d'une démolition et d'une reconstruction d'une construction existante, dans une volumétrie similaire et cohérente,
- Dans le cadre de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, cabanon, appentis...) accolées ou non accolées, closes ou non-closes. La distance d'implantation minimale vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique ou privée devra être de 2 mètres minimum et ce, aux conditions

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

cumulatives que la hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et que la longueur de chaque façade de l'annexe n'excède pas 8 mètres,

- Dans le cas d'installation d'une piscine hors-sol, semi-enterrée ou enterrée. La distance minimale de retrait est de 4 mètres depuis la limite d'alignement, comptée depuis la margelle. Dans l'hypothèse d'une piscine enterrée dépourvue de margelles, la mesure sera effectuée depuis le rebord du bassin.

Au surplus des dispositions relatives au traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (2.3), afin de permettre le libre passage de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être entretenues en espaces libres de toute construction et de tout mouvement de terre inopportun, en respectant *de facto* un recul d'implantation vis-à-vis des cours d'eau. Celui-ci sera à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux d'implantation. Cette disposition réglementaire n'engage pas les ouvrages et infrastructures de franchissement des cours d'eau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

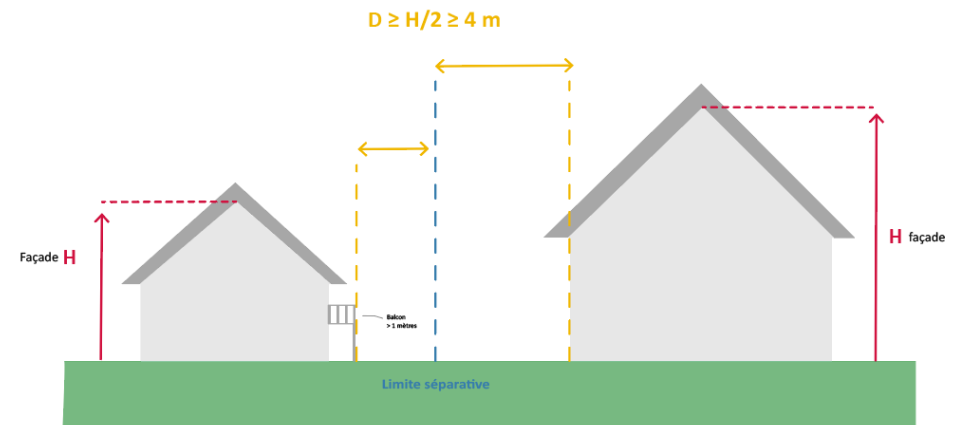
Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale de retrait par rapport aux limites de propriété privée séparatives devra être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de chaque façade attenante à chaque limite ($d = h / 2$), sans être inférieure à 4 mètres minimum.



Implantations par rapport aux limites séparatives

Cas particuliers :

1. Pour les constructions principales

Les constructions et les installations pourront être admises jusqu'en limites de propriété privée séparatives, dans les cas de figure ci-après :

- La construction de bâtis mitoyens, ne créant pas de pignons aveugles et/ou s'adossant à des délaissés de façade aveugles existants,
- La construction dans les dents creuses, permettant de créer un front bâti continu sur la voirie,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

- infrastructures techniques,
- Les aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Les servitudes de cour commune entre deux propriétés privées riveraines (les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont par conséquent applicables au projet).

2. Pour les constructions secondaires

Dans le cas de figure de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, appentis, cabanon...) accolées ou non-accolées, closes ou non-closes, la distance d'implantation minimale vis-à-vis des limites de propriété privée pourra être de 2 mètres et ce, selon les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel,
- La longueur de chaque façade de l'annexe ne dépasse pas 8 mètres.

La distance minimale d'implantation des piscines hors-sol, semi-enterrées ou enterrées, comportant ou ne comportant pas de margelle sera de 4 mètres, à compter du bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de retrait minimale sera mesurée depuis le nu externe des façades, en tenant compte des balcons, des terrasses ou des éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux ou les corniches.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Règle générale :

Excepté si elles sont accolées les unes par rapport aux autres, les constructions doivent respecter une distance de retrait minimale entre elles de :

- 6 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel des deux constructions excède 3,5 mètres,
- 3 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel de l'une des deux constructions n'excède pas 3,5 mètres.

Cas particuliers :

A la condition qu'ils soient fondamentalement structurels de l'ensemble bâti, les éléments de liaison projetés entre différents corps de bâtiments seront considérés comme étant accolés.

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Règle générale :

La Mairie de Publier étant garante de la qualité patrimoniale et architecturale, paysagère et environnementale du territoire communal, la qualité architecturale et paysagère d'un projet ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires mais bel et bien d'une insertion harmonieuse dans le site et ce, dans le respect des paysages naturels et urbains existants. L'architecture et le paysagisme étant l'expression d'une culture, d'une tradition et d'un patrimoine, le Service de l'Urbanisme veillera à préserver l'intérêt public du cadre de vie, en portant une attention particulière à la qualité et à l'insertion du projet dans son milieu.

L'aspect des aménagements, des constructions et des installations pourra être apprécié selon des critères autres que ceux précisés ci-dessous, lorsque le projet met en œuvre des techniques, des procédés et des matériaux liés aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables, aux énergies propres, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux de pluie. Le porteur de projets n'est toutefois pas dispensé de créer un programme s'insérant dans le site objet du projet et dans l'environnement alentour.

Les aménagements, les constructions et les installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois de type chalet ne sont pas typiques des bords du Lac Léman ; par conséquent, ils sont prohibés afin de ne pas dévaloriser l'architecture traditionnelle lacustre. Les constructions ou éléments de construction rappelant l'architecture typique d'autres régions françaises ou étrangères ne seront également pas permis. De fait, les projets de rénovation et de réhabilitation des éléments bâtis remarquables devront préserver et valoriser leurs caractéristiques architecturales et paysagères locales ; en aucun cas de figure, les dénaturer.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous exposées ne concernent pas les projets d'équipements publics et d'intérêts collectifs, qui par leur fonction et leur usage, induisent des typologies de densité, d'implantation, de volume, de façade, de toiture et de clôture spécifiques, devant être adaptés à leur nature propre. En tout état de cause, les programmes devront proposer une insertion recherchée et argumentée tant à l'échelle foncière que dans l'environnement alentour afin de préserver la qualité architecturale et paysagère du territoire communal.

Implantation et volume

L'implantation, la volumétrie et la densité de tout aménagement, de toute installation ou de toute construction devront être déterminées en tenant compte de la topographie de l'unité foncière, de l'environnement et des paysages alentours, de la culture architecturale préexistante et des perceptions lointaines et dominantes dudit projet appréhendé.

Le projet devra s'adapter au terrain naturel du site afin de réduire au maximum son impact paysager et l'artificialisation et l'imperméabilisation du terrain. Le niveau du terrain naturel dans les marges de recul vis-à-vis des limites de propriété privée, définies par les dispositions relatives aux implantations des constructions (2.1), ne devra être en aucun cas modifié, excepté pour :

- La création des voies internes d'accès aux emplacements de stationnement des véhicules motorisés,
- L'édification d'espaces de vie extérieurs via le terrassement des talus, n'excédant pas 4 mètres de largeur depuis le nu externe des façades,
- Cela ne dispense pas le porteur de projet de préserver le reste de l'emprise foncière de tout déblai et de tout remblai non-nécessaires à l'élaboration du projet.

Les murs de soutènement de terre nécessaires à la conservation des talus existants au sein de l'unité foncière sont accordés, à la condition de respecter l'unes des prescriptions indiquées ci-après :

- Un seul et unique mur jusqu'à 3 murs de soutènement de terre en forme de paliers successifs seront tolérés, sous réserves que leur hauteur par rapport au niveau du terrain naturel n'excède pas un mètre et que leur largeur entre chaque palier ne dépasse pas un mètre, portant l'ensemble à un maximum de 3 mètres d'épaisseur. Ces paliers devront impérativement être végétalisés via des arbustes et des plantes grimpantes et/ou rampantes.
- Un mur de soutènement de terre d'une hauteur supérieure à un mètre vis-à-vis du niveau du terrain naturel sera accepté dans le cadre de la création d'une rampe d'accès des véhicules au garage en sous-sol enterré ou semi-enterré. La hauteur dudit mur de soutènement de terre sera adaptée aux besoins réels du projet. Des éléments d'habillage (enduits, bardages, parements) et/ou de végétalisation par des essences végétales grimpantes et/ou rampantes seront installés.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel devront se justifier tant sur l'aspect de la sécurité ou de l'accès à l'emprise foncière depuis la voirie, qu'elle soit publique que privée. Ils pourront déroger à la règle énoncée ci-dessus dès lors qu'ils ne diminuent pas le cône de visibilité à l'entrée et à la sortie de la propriété privée et qu'ils ne génèrent pas de risques de sécurité routière et piétonne.

Les enrochements des murs de soutènement de terre ne doivent pas être privilégiés, n'étant pas typiques de l'aménagement paysager des rives du lac Léman. Il est recommandé d'opter pour des palissades en bois naturel végétalisées ou des maçonneries enduites et/ou bardées. D'autres options pourront être accordées selon leur insertion dans leur environnement.

Façades

Aspect des façades :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des façades devront être validées par le Service de l'Urbanisme via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Les matériaux de revêtements de façades brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

La longueur des façades d'une construction projetée ne peut excéder 25 mètres, en-dehors des balcons d'une largeur inférieure ou égale à 1,2 mètre. Une longueur excédante sera tolérée aux conditions cumulatives de création de décrochés de façade d'un mètre minimum et d'habillage et d'animation différents des façades, afin de rompre l'effet de masse. Dans l'hypothèse de l'extension de bâtis existants ou de la construction d'annexes accolées aux bâtis existants, une homogénéité des façades est requise afin d'assurer la cohérence de l'ensemble. Lorsque ces extensions ou ces annexes ne sont pas construites avec les mêmes matériaux et coloris que les façades existantes de la construction principale, une harmonie d'aspect doit être impérativement proposée. Dans tous les cas de figure, les matériaux extérieurs devront présenter un aspect fini (aucun matériau brut d'apparence ne sera toléré). Nonobstant, la rénovation et la réhabilitation des éléments bâtis remarquables ne devront pas modifier leur aspect originel (pierres apparentes, encadrements d'ouvertures, etc.)

La composition des façades (ouvertures, éléments de bâti et éléments de décor) doit assurer un équilibre, via l'homogénéité des dimensions, des proportions, des rythmes, des matériaux et des coloris. Les caissons des volets roulants doivent être encastrés dans les murs de façade pour toute construction projetée. Les caissons des volets roulants devront être cohérents

avec l'existant dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une rénovation, toutefois afin de ne pas aggraver la non-conformité de l'existant, il est recommandé d'apposer des caissons d'une teinte identique aux autres, se fondant dans le coloris de façade. Dans le cadre d'un immeuble comportant des logements collectifs, aucun projet individuel de transformation d'un balcon en loggia ne sera accordé : il devra concerner l'ensemble des résidents afin d'être accordé et ce, dans l'objectif de conserver une unité d'aspect du bâtiment.

En cas de constructions avec attique :

- Le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être égal à 1,5 mètre minimum et doit être appliqué sur l'ensemble des façades de la construction ; la surface de retrait de ce dernier ne doit pas dépasser 50 % de l'emprise au sol de l'étage concerné de la construction,
- Les constructions et installations annexes et édifices de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits,
- Sous réserve du respect du règlement communautaire de collecte, les conteneurs à déchets ménagers privés devront être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, utilisation de la déclivité...).

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect du bâtiment existant,
- Effectuer le ravalement des façades avec des enduits dits lissés ou grattés fins, teintés de façon approchante ou identique aux coloris originels, en conservant en très bon état les décors peints,
- Conserver les corbeaux, les clefs de voûte, les corniches, les encadrements d'ouverture, les ornements et les chaînages d'angle,
- Maintenir les ouvertures existantes traditionnelles, dans la mesure du possible et réaliser de nouvelles ouvertures en cohérence avec celles existantes actuellement,
- Restaurer les volets battants ou coulissants, à moins d'installer des volets roulants dont le coffret est encastré au rez-de-chaussée afin de protéger les ouvertures accessibles, sous réserve de leur intégration dans l'environnement patrimonial

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

traditionnel,

- Installer des bardages et des volets en bois naturel apparent, lasuré ou peint de nuances moyennes à sombres selon les coloris traditionnels locaux,
- Apposer des garde-corps, des rambardes, des mains courantes en ferronnerie ou en bois naturel, à l'exception de ceux des escaliers extérieurs pouvant être maçonnés et enduits.

Toitures

Aspect des toitures :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des toitures devront être validées par la commune via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Les matériaux de couverture des toitures brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

Pour toute construction nouvelle, il est au minimum exigé une toiture à 2 pans, dont l'inclinaison sera comprise entre 40 et 60 %, végétalisée ou non-végétalisée.

Les toitures plates ou à pans de faible inclinaison des constructions principales sont admises, à la condition qu'elles présentent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 30 centimètres minimum.

Dans le cadre d'une surélévation et/ou d'une réfection d'une toiture existante dont les inclinaisons de pente de toits ne sont pas réglementaires, il pourra être dérogé à la règle sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les faîtages des toitures des extensions de constructions principales ou de réalisation des constructions secondaires s'orientent dans le sens de celui utilisé pour la toiture de la construction principale, sauf si le projet architectural global le justifie.

Dans le respect des techniques constructives anciennes et caractéristiques du bâti ancien des rives du lac Léman, il est recommandé que les sens de faîtage des constructions principales et secondaires s'orientent :

- En cas de terrain plat, parallèlement à la voie,

- En cas de terrain en déclivité, dans le sens de la plus grande pente.

La forme, le volume, la pente et le matériau des toitures des constructions secondaires pourront être différents de la construction principale, à la condition que les choix retenus soient harmonieux avec les bâtis existants.

Les constructions secondaires et les extensions des constructions principales d'une emprise au sol et/ou d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres carrés pourront proposer une toiture plate non-végétalisée ou une toiture-terrasse accessible avec garde-corps et rambardes.

En cas d'extension d'une construction principale, celle-ci se fera en continuité du volume de la construction existante de manière à éviter les décrochés.

L'emploi de la tuile ou d'un matériau d'aspect similaire sera privilégié. Les matériaux et teintes des toitures devront être cohérents avec les matériaux et les coloris des couvertures de toiture alentours.

Débords de toiture :

La largeur des débords de toiture sera comprise entre 1 mètre et 1,2 mètre pour toute construction principale projetée.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale inférieure ou égale à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits sera proportionnée au volume de ladite extension.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale supérieure à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits de celle-ci sera identique à celle des avant-toits de la construction principale existante.

La largeur des débords de toiture sera proportionnelle au volume et à la forme de la construction secondaire.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier), les avant-toits pourront adopter une largeur différente à celle imposée, sous réserve de l'accord expresse du service instructeur.

Concernant les toitures de jonction et de transition, des débords de toit différents pourront être admis.

Afin de conserver une unité de largeur des débords de toit des différents bâtis sur une même propriété privée, le service instructeur pourra également émettre des directives concernant l'homogénéité des largeurs des débords de toit entre les différentes constructions présentes et projetées et ce, selon leur usage propre.

Fenêtres de toit :

Les fenêtres de toit doivent être positionnées de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement.

La surface dédiée aux fenêtres de toit, aux verrières, aux puits de lumière et aux lucarnes n'excèdera pas 25 % de la surface totale de la toiture. Leur installation est interdite sur les croupes.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect de la toiture existante,
- Limiter l'impact visuel engendré par l'installation de panneaux photovoltaïques,
- Réduire l'impact visuel généré par le percement de fenêtres de toit dans le revêtement de toiture,
- Créer les éléments de bâtis ci-après : porches, auvents, coyaux, marquises, levées de toiture...

Clôtures

Dans une optique de précision des essences végétales à feuillage persistant ou caduque devant être employés au sein du territoire communal de Publier, un Guide Communal des Essences Végétales Locales est annexé au présent règlement écrit.

L'installation de clôtures donnant sur l'alignement ou sur les limites de propriété privées séparatives n'est pas obligatoire. Elles seront impérativement ajourées, sans comporter de dispositif occultant autre que végétal.

Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune d'une propriété privée à celles attenantes selon les principes émis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « *Trames Vertes, Bleues et Noires*. »

En cas de différence de niveau entre deux propriétés ou d'une propriété par rapport à la voirie, la hauteur de la clôture est mesurée à partir du point médian égal à la différence de niveau entre les deux terrains ou le terrain et la voirie.

Règle générale :

Dans le cadre de l'installation d'une clôture, tant sur l'alignement donnant sur la voirie que sur les limites de propriété privée séparatives, elle devra se présenter selon l'une des dispositions ci-après :

- Une haie composée d'essences végétales variées tant à feuillage persistant qu'à feuillage caduque, ne comportant pas d'espèces végétales invasives et/ou exotiques et n'excédant pas 2 mètres de hauteur. Les jeunes plans des arbustes et buissons devront être implantés au minimum à 80 centimètres afin qu'ils n'empiètent pas sur l'espace public une fois devenus adultes,
- Un grillage souple ou rigide d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, adjoint ou non d'une haie vive,
- Un muret bahut maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 80 centimètres par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté d'une clôture à claire-voie* présentant un intervalle vide-plein régulier de 5cm minimum, faiblement occultante (maximum 30 % d'occultation), adjoint ou non d'une haie vive ; l'ensemble ne dépassant pas 1,8 mètre de hauteur.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Afin de ne pas engendrer des risques de sécurité routière et piétonne, il est strictement interdit d'installer des systèmes occultants sur le dispositif de clôture donnant sur la voirie. Les portails et les portillons pleins sont également interdits.

Les bâches, les panneaux opaques en ajout sur le grillage ou le dispositif à claire-voie et tout autre système occultant à apposer sur les dispositifs de clôture en vis-à-vis des limites de propriété privée séparatives, autre qu'une haie vive, sont strictement pros crits.

Eléments techniques

Au motif des perspectives et points de vue, des paysages urbains et naturels et de la qualité architecturale et patrimoniale du territoire communal de Publier, toute installation d'ouvrages et d'éléments techniques seront limités au minimum et dans la mesure du possible dissimulés de façon à se fondre dans les façades, les toitures et les tènements. Ils devront donc respecter les directives ci-après.

En toiture :

Les antennes et les paraboles ne devront pas dépasser la ligne du faîtage des toitures à pans et devront être discrètes lorsqu'elles sont installées sur des toitures plates.

Les édicules techniques installés en toitures (puits d'ascenseur, cage d'escalier, gaine et boîtier de ventilation, de climatisation, d'aération, etc.) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte des percées visuelles au-dessus des bâtiments.

En façade :

Les gaines et les boîtiers de ventilation, de climatisation, d'aération installés en façades des bâtiments devront être le plus discrets possibles, sans être visibles depuis les espaces publics. S'ils ne peuvent être installés, pour des motifs techniques, sur des façades invisibles depuis les espaces publics, ils devront soit être dissimulés par des coffrets d'un coloris approchant ou identique à la teinte du ravalement de la façade ; soit être camouflés par des aménagements paysagers de façon pérenne en toute saison.

Les fils électriques et de télécoms devront être impérativement encastrés au sein des murs de façade. Dans l'hypothèse où une impossibilité technique est rencontrée (à justifier), le cheminement des fils devra être placés à la jonction des débords de toiture et des murs de

façades afin de s'intégrer au mieux dans la composition extérieure.

Sur terrain :

Les locaux techniques des pompes à chaleur devront être masqués par des aménagements paysagers. Les locaux techniques des piscines privées devront être les plus discrets possibles, notamment s'ils sont visibles depuis les espaces publics.

Sous réserve du respect du règlement intercommunal de la collecte des déchets, émis par la Communauté de Communes du Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les conteneurs à déchets ménagers privés devront être installés de façon accessible tout en étant dissimulés par des aménagements paysagers ou tout en étant intégrés soit à la construction d'un bâtiment dédié ou soit dans les immeubles collectifs.

Sur voirie :

Les boîtiers de transformation électrique des logements individuels tout comme les conteneurs de transformateur électrique des logements intermédiaires et collectifs devront s'intégrer au mieux dans le paysage à proximité. Pour cela, l'intégration des boîtiers individuels dans les murets bahuts des clôtures et l'insertion des conteneurs collectifs dans des petits abris à l'aspect qualitatif sont vivement recommandées.

Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées en-dehors d'un lotissement devront être installées à l'entrée de la propriété privée, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des immeubles devront être installées soit à l'intérieur des halls d'entrée soit à l'entrée de la résidence, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées dans des lotissements devront être installées à l'entrée du lotissement, de préférence intégrées aux éléments de clôture.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques...),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils peuvent être composés d'aménagements végétaux et minéraux.

Les espaces perméables correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Le terme d'espaces perméables désigne les surfaces permettant aux eaux de pluie et de ruissellement de s'infiltrer dans les sols. Il s'agit à la fois des espaces végétalisés de pleine terre et des espaces libres perméables (graviers tout venant, revêtement de type Evergreen, toitures plates végétalisées...)

Le terme d'espaces végétalisés indique les surfaces permettant à la biodiversité (faune et flore) de se constituer et de se reproduire, via la présence d'herbes, de fleurs, de légumes, de fruits, d'arbustes et d'arbres.

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol

Le respect du pourcentage d'emprise au sol ne concerne pas les situations suivantes :

- La reconstruction du bâti dans le volume existant après démolition,
- La reconstruction du bâti dans le volume existant après destruction de celui-ci dans le cadre d'un sinistre survenu depuis moins de 10 années,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques.

Règle générale :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Espaces libres

Espaces perméables

De façon générale, les espaces libres ne devront pas être bitumés, goudronnés ou enrobés, afin de ne pas accentuer le phénomène d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols engendrant des difficultés d'évacuation des eaux de pluie et générant des risques d'inondations récurrents. Les surfaces libres de toute construction seront aménagées et plantées.

Stationnement :

L'imperméabilisation des sols afin de créer ces places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier : dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées gravillonnées... afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Les surfaces engendrées par les pavés engazonnés, les allées gravillonnées et/ou les dalles alvéolées seront comptabilisées dans le calcul d'espaces perméables, permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols du terrain.

Espaces végétalisés et de pleine terre

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

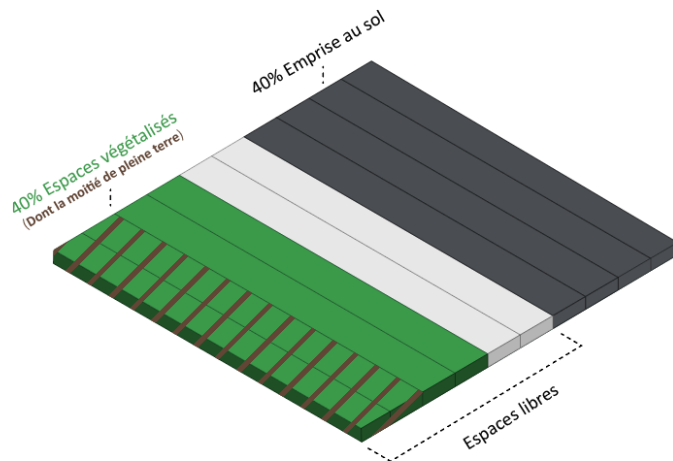
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Règle générale :

Dans le cadre d'un projet de construction neuve sur un terrain vierge, d'édification d'une construction secondaire (annexe) ou d'extension d'une construction principale existante, les espaces libres de constructions devront proposer un pourcentage d'espaces végétalisés de 40 % minimum, dont la moitié sera végétalisée en pleine-terre.

Cas particuliers :

Dans le cadre d'un projet de construction neuve sur un terrain vierge, d'édification d'une construction secondaire (annexe) ou d'extension d'une construction principale existante, dont la surface d'espaces végétalisés et/ou de pleine terre est d'ores et déjà inférieure à 40 % : le projet pourra être accordé sous réserve qu'il ne diminue pas les espaces végétalisés et/ou de pleine terre existants et du respect des autres règles de la zone et selon l'appréciation du Service de l'Urbanisme.



Plantations

Il est imposé (nombre décimal à arrondir au supérieur, le cas échéant) :

- Un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte) par tranche de 4 places de parking externes,
- Concernant tout projet de construction neuve à destination d'habitation

pavillonnaire, un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres minimum à l'âge adulte) par tranche de 100 mètres carrés de superficie d'emprise foncière,

- Les arbres devant être supprimés doivent être remplacés en nombre et en amplitude équivalents,
- Concernant tout projet d'extension de constructions existantes d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol supérieur à 50 mètres carrés, un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte minimum) doit être planté par tranche entamée de 100 mètres carrés de superficie d'emprise foncière,
- Concernant les projets supérieurs à 20 logements, des espaces communs végétalisés (aires de jeux pour enfants, jardins partagés ou vergers collectifs, parc arboré...) devront être créés, sans pouvoir être inférieurs au ratio minimal d'un mètre carré pour chaque logement. Ils devront nécessairement être paysagers et entretenus.

Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée via le Guide Communal des Essences Locales Végétales, mis à disposition en annexe au règlement écrit du PLU.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Panneaux photovoltaïques :

L'installation de panneaux photovoltaïques doit être privilégié et intégré à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans), sauf contrainte technique justifiée.

- L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture devra respecter les consignes ci-dessous :
- Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés à la couverture de la toiture de toute construction future,
- Les panneaux photovoltaïques seront tolérés en surimposition de la couverture de la toiture d'une construction existante. Il est cependant recommandé qu'ils soient intégrés au lieu d'être surimposés.

En cas d'implantation au sol, la surface générée par l'installation de panneaux photovoltaïques au sol sera comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol du tènement. En aucun cas de figure, les panneaux photovoltaïques seront tolérés en ajoutés de façades.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Dans tous les cas, leur coloris devra s'approcher du coloris du revêtement de la toiture de la construction sur laquelle ils seront apposés. Ils devront être positionnés de façon ordonnée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement. Les positionnements discontinus afin d'éviter les éventuels obstacles (conduits de cheminées, fenêtres de toit, édicules techniques...) ne seront pas acceptés.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Constructions nouvelles :

Les constructions neuves doivent s'élaborer dans le respect des normes établies par la Réglementation Environnementale (RE) en vigueur. Les volumes (hauteur, longueur, largeur) des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique afin d'assurer le confort intérieur, tant en période hivernale qu'estivale. Les paramètres de dimensionnement, d'orientation, d'isolation des façades et de protection des ouvertures constituent également des outils pour optimiser les « *apports passifs* » en termes de chaleur, de fraîcheur et de luminosité. Le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables est vivement conseillé. C'est pourquoi, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés dans l'enceinte de plusieurs bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation :

- Les travaux de ravalement de façade et/ou de réfection de toiture, d'aménagement de locaux afin de les rendre propres à l'habitat impliqueront le respect des normes de performances énergétiques en vigueur,
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur devront être qualitatifs en termes de confort de température et de renouvellement de l'air mais également en termes d'aspect architectural, notamment par un habillage et une animation des façades (pertinence des matériaux, éléments de décor...),
- Les travaux de remplacement des menuiseries et des vitrages devront respecter les caractéristiques thermiques réglementaires en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments :

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur autorisent une épaisseur maximale de dépassement de 3 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites d'alignement et aux limites séparatives (2.1) afin d'isoler les façades, surélever les toitures et installer des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

2.4 Stationnement

Les besoins de stationnement des véhicules automobiles ou motocycles des opérations projetées doivent être assurés en-dehors des voies publiques et des dessertes collectives.

Tout emplacement de stationnement de véhicules, qu'il soit couvert ou non-couvert, devra respecter les dimensions minimales suivantes : 2,5 mètres de largeur sur 5 mètres de longueur. Les places de parking dites « *en enfilade* » ou « *commandées* » (uniquement accessibles via les places de parking les précédant) ne seront pas prises en compte dans le calcul du nombre d'emplacements de stationnement minimal requis.

Tout mètre carré dépassant les plafonds définis ci-après, qu'il s'agisse du nombre de logements ou de la surface de plancher, implique la création d'un emplacement de stationnement.

Dans l'hypothèse de projets de constructions ou d'installations n'étant pas réglementés ci-dessus, le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules devra répondre impérativement aux besoins de l'opération projetée.

Dans le cadre de réhabilitation, de changement de destination et de sous-destination ou d'extension de bâtis existants, seules les surfaces de plancher créant de nouveaux logements ou de nouvelles activités seront prises en compte dans le calcul du nombre de places de parking.

Lorsqu'un espace de stationnement a été pris en compte, dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une zone de parking privée, il ne pourra être pris en compte dans le contexte d'un nouveau projet.

A compter de 8 places de parking couvertes ou non-couvertes, quelle que soit la destination et la sous-destination du bâtiment, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures devra être prévu.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Règle générale :

Selon la typologie et la destination du bâti, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- **2 places de parking par logement créé d'habitat dit individuel**, dont 50 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes,
- **2,5 places de parking par logement créé d'habitat dit intermédiaire**, dont 50 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes,
- **2,5 places de parking par logement créé d'habitat dit collectif**, dont 75 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes. Les emplacements de stationnement couverts des bâtiments à destination d'habitat collectif devront être ouverts (les garages individuels fermés ne sont pas autorisés),
- **À compter de 4 places de parking allouées** à de l'habitat individuel, intermédiaire ou collectif, des emplacements de stationnement dits « *banalisés* » à disposition des visiteurs devront être prévus :
 - à raison de 2 places de parking banalisées pour 4 places de parking attitrées,
 - à raison d'une place de parking banalisée par tranche supplémentaire de 4 places de parking attitrées. Les tranches supplémentaires entamées seront systématiquement arrondies au supérieur.
- Les places de parking intégré dans le volume des bâtis de l'habitat intermédiaire et collectif ne devront pas être individualisés et fermés par des portes de garage individuelles.

Pour les constructions à usage commercial et/ou touristique

- **1 place de parking par chambre** (existante et future), dans le cas de figure d'un hébergement touristique (chambres d'hôtes, hôtels ou gîtes),
- **1 place de parking par 15 mètres carrés** (existants et futurs) de surface de plancher des salles de restaurants,

Selon les besoins en places de parking, estimés en fonction de la surface utile des locaux

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.4 Stationnement

commerciaux et artisanaux ouverts à la clientèle, le projet devra prévoir un nombre d'emplacements de stationnement des véhicules motorisés en conséquence. Excepté si des espaces de stationnement publics existent à proximité, jugés d'une capacité satisfaisante par le Service de l'Urbanisme, afin de répondre aux besoins de l'activité.

Cas particuliers :

Il est exigé une seule et unique place de parking par logement locatif social, en application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de parking sera défini afin de répondre aux besoins en stationnement du projet.

Normes de stationnement pour les deux roues non motorisés et outils de mobilité individuelle

Selon la typologie et la destination du bâti, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- **1,5 mètre carré par logement créé d'habitat dit intermédiaire ou collectif**, via un local spécifique accessible aisément, mais sécurisé et fermé.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Toute occupation et/ou utilisation des sols, préalablement autorisée dans la zone, sera cependant refusée dans le cadre où l'accès au tènement depuis l'espace public provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers desdits accès et voiries.

Cette sécurité sera appréciée, notamment au regard de :

- La position et de la configuration de l'accès prévu débouchant sur la voie publique,
- La nature et l'intensité du trafic routier.

Le nombre des accès routiers donnant sur les voiries publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Concernant les projets de division foncière de tènements nus en vue de bâtir ou de permis d'aménager en vue de lotir, un seul et unique accès débouchant sur la voirie publique sera préconisé, à l'exception d'impossibilités techniques à justifier.

Dans l'hypothèse d'une division foncière en vue de lotir et en vue de bâtir, dont le tènement existant avant division foncière dispose d'ores et déjà d'un accès routier, celui-ci devra être conservé et mutualisé afin de ne pas surcharger le réseau routier existant, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent.

Concernant les projets de construction de maisons d'habitation individuelle, un seul et unique accès sera accepté. Le ou les accès d'ores et déjà existant(s) dans le cadre d'une réhabilitation devra / devront être conservé(s), à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent.

Le déplacement d'ouvrages techniques (bouches de lutte contre le risque d'incendie, poteaux supportant les câbles d'électricité et de télécoms, etc.) pour créer un accès routier au tènement objet du projet sera exclusivement à la charge du pétitionnaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent

et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

Le rehaussement des poteaux ou l'enfouissement des câbles d'électricité et/ou de télécoms afin d'installer un Point d'Apport Volontaire (PAV) permettant la collecte et le recyclage des déchets domestiques sera exclusivement à la charge du bénéficiaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

En tout état de cause, les projets devront respecter les éléments énoncés ci-dessous :

- Toute création d'accès au réseau routier public devra prévoir la collecte des eaux de pluie et de ruissellement à son entrée, via la mise en place d'une grille raccordée au dispositif d'évacuation des eaux pluviales de la propriété privée,
- Le débouché des véhicules sur les voies, qu'elles soient publiques ou privées, doit être effectué via un surbaissement du trottoir ou de l'accotement et ce, selon les directives des services compétents communaux ou départementaux, le cas échéant,
- Les groupements de garages ou d'emplacements de stationnement de véhicules sont obligatoires afin de présenter un seul et unique accès sur la voirie publique, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent,
- Les sorties particulières des véhicules motorisés desservant une maison d'habitation individuelle doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 3,5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voirie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Les sorties particulières desservant plusieurs maisons d'habitation individuelle ou des bâtis d'habitation intermédiaire ou d'un seul immeuble d'habitation collective doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Les sorties particulières desservant plusieurs immeubles d'habitation collective doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 6,5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

- Dans l'hypothèse d'une installation d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou l'installation d'un portail à ouverture automatique coulissant, le portail pourra être implanté sur la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans le cadre de portails à ouverture et fermeture manuelles, les portails d'accès aux propriétés privées devront être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir n'empiètent pas sur l'espace public (chaussée, voie cyclable et trottoir compris).

- Pour un immeuble d'habitation collective, comprenant plus de 6 logements, une largeur de chaussée de 6,5 mètres minimum en tout point ; dont 1,5 mètre de cheminement piéton sécurisé exigé,

Et ce, afin de permettre aux services publics d'intervenir aisément selon les besoins (véhicules de sécurité et de lutte contre les risques d'incendie, engins de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères...) et de permettre le croisement de 2 véhicules légers de tourisme sans difficultés. Les voies en impasse doivent être aménagées afin que les véhicules privés ou issus du service public puissent aisément opérer un demi-tour (notamment grâce à la création d'une aire de retournement si nécessaire).

Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voiries devront impérativement être adaptées aux différents usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux particularités urbaines des quartiers d'habitat. Par conséquent, les occupations et/ou les utilisations des sols peuvent être refusées sur des emprises foncières n'étant pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant de façon satisfaisante à l'importante et/ou à la destination des constructions envisagées.

En tout état de cause, dans les périmètres de risques forts, identifiés via un zonage de coloris rouge, du Plan de Prévention des Risques, la création de nouvelles voies d'accès ne seront admises uniquement dans les cas de figure où elles ne peuvent être créées ailleurs et ce, aux conditions cumulatives suivantes :

- Leur création n'engendre pas de terrassement conséquent du terrain ;
- Leur présence n'aggrave pas les risques naturels préexistants (à justifier par le maître d'ouvrage).

Toute voie (dont celles de desserte interne au projet d'aménagement) permettant aux véhicules routiers de circuler, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter :

- Pour les projets de constructions inférieurs ou égaux à 4 maisons d'habitation individuelle, une largeur de chaussée de 3,5 mètres minimum en tout point,
- Pour un lotissement comportant plus de 4 maisons d'habitation individuelle ou pour les bâtiments d'habitation intermédiaire (villas jumelées et immeuble collectif inférieur ou égal à 6 logements), une largeur de chaussée de 5 mètres minimum en tout point,

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

La gestion du réseau public d'eau potable relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles auprès de cet unique interlocuteur.

L'adduction d'eau potable doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Dans l'hypothèse de l'emploi d'une ressource propre en eau potable sur la propriété privée, cet emploi doit être déclaré auprès du service technique concerné de la Mairie de Publier.

Dans le cadre de la sécurité incendie, les emplacements d'implantation de bouches d'incendie sur les canalisations du réseau public communal d'eau potable et d'installation de dispositifs de lutte contre les incendies devront être préalablement déterminés avec le service technique compétent.

Eaux usées

La gestion du réseau public d'assainissement collectif relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles au sein du Règlement d'Assainissement Collectif rédigé par la CCPEVA, ci-annexé au présent règlement écrit.

Toute construction générant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de typologie séparative, dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Quant à la gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),

Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

A compter de 8 emplacements de stationnement de véhicules, tant internes qu'externes, un dispositif séparatif des hydrocarbures des eaux pluviales doit impérativement être installé.

En ce qui concerne les constructions existantes non-raccordées et ne pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non-collectif (fosses septiques) doit être conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans tous les cas de figure, l'évacuation des eaux usées non-traitées est interdite dans les ruisseaux, les fossés ou le réseau public des eaux pluviales.

Eaux pluviales et de ruissellement

Tout projet de construction engendrant une diminution de la superficie permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols de l'emprise foncière devra s'équiper d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant :

- Leur collecte (chênes, gouttières et canalisations),
- Leur rétention (citerne, cuve de rétention ou bac de réemploi),
- Leur infiltration.

En effet, le dispositif de gestion des eaux pluviales devra privilégier la méthode de l'infiltration dans les sols de l'unité foncière afin de ne pas saturer le réseau communal des eaux pluviales et par conséquent, de ne pas engendrer des travaux de redimensionnement dudit réseau.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon que le débit de pointe* généré par le projet soit inférieur ou égal au débit primitif* relevé avant le projet sur l'emprise foncière et ce, sans pouvoir dépasser le seuil de 3 litres par seconde.

Dans l'hypothèse d'un dispositif d'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans un

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

sol très peu perméable, l'excédent des eaux pluviales rencontrant des difficultés à s'infiltrer pourra être dirigé via une surverse dans l'exutoire à proximité, toujours à la condition de ne pas excéder le seuil de 3 litres par seconde.

Cette surverse et son débit de fuite* seront rejetés :

- Dans le réseau public des eaux pluviales, s'il existe,
- Dans le fossé non-routier ou le ruisseau le plus proche, uniquement en l'absence de réseau communal des eaux pluviales.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier) d'infiltrer les eaux de pluie et de ruissellement, démontrée par une étude hydro-géotechnique, le dispositif de gestion des eaux pluviales pourra se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux pluviales après une latence dans une zone dite « *tampon* » créée par une cuve de rétention, sous réserve de l'accord du service technique concerné (service technique des eaux pluviales de la Mairie de Publier).

Lorsque les eaux de pluie collectées par les aménagements de la propriété privée (eaux de toiture, de voirie privée...) ne peuvent être rejetées dans le réseau communal des eaux pluviales ou en l'absence de celui-ci, elles devront être collectées par un dispositif individuel dimensionné selon les besoins du projet, sans être canalisées puis elles devront être rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique.

Quant à la gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),
- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

Le débit de rejet de ces eaux de piscine devra être régulé à 3 litres par seconde dans chaque réseau correspondant, de façon à ne pas les surcharger.

Il est également possible d'infiltrer directement dans les sols non-saturés en eau de la propriété privée les eaux de baignade. Pour cela, il faudra au préalable s'assurer de la faisabilité du procédé (capacité d'absorption des sols, servitude d'écoulement des eaux) lors de la conception du projet de piscine.

La conformité du dispositif d'évacuation des eaux pluviales vis-à-vis de l'autorisation d'urbanisme accordée sera vérifiée par le service technique compétent dans le délai légal prévu à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux. Un plan de récolement du passage des réseaux de la propriété privée à l'espace public pourra être éventuellement exigé.

Electricité, téléphonie et télédistribution

Tout projet d'aménagement immobilier comportant un poste de transformation électrique, qu'il soit collectif ou un lotissement, devra :

- Soit l'intégrer au sein du corps d'une construction (immeuble),
- Soit l'habiller et le dissimuler au mieux afin de ne pas dénaturer le site ni l'environnement.

Déchets

La collecte et la gestion des déchets domestiques relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), dont le règlement de collecte applicable est disponible auprès de cet unique interlocuteur.

Tout projet de construction de logements, qu'il soit collectif ou semi-collectif ou un lotissement de maisons d'habitation individuelles, doit être doté d'emplacements privilégiés afin d'aménager les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif des déchets domestiques. Ceux-ci seront implantés à proximité des itinéraires de collecte, effectués le long des voies communales et départementales et ce, dans le respect des dispositions sanitaires.

Dans une démarche éco-responsable de mutualisation des impacts économiques

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

(carburants), fonciers (consommation et imperméabilisation des sols) et temporels (réduction des tournées), les emplacements d'aménagement des conteneurs d'ordures ménagères de plusieurs opérations immobilières devront, dans la mesure du possible, être regroupés en respectant les directives du service technique compétent de la CCPEVA.

Zone UN

UN : secteur à vocation d'habitat individuel

La zone Un concerne un secteur à dominante d'habitat individuel de moyenne densité (ancienne résidence touristique), dont les dispositions réglementaires visent essentiellement à gérer le bâti existant, sans possibilité de nouvelles constructions, ni de nouvelles extensions.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination permis par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Aux cônes de vue,
- Aux périmètres de sursis à statuer en vertu de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme,
- Aux secteurs patrimoniaux bâtis et non-bâtis remarquables repérés au plan de zonage du PLU en vertu des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux risques naturels prévisibles.

Section 1 : Destination des constructions, usages et natures des activités

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.1 Autres interdictions

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- Sur le périmètre rapproché : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et siccateurs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements supérieurs à 1,5 mètre de profondeur, ainsi que les pompes privées de la nappe,
- Sur le périmètre éloigné : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

Section 1 : Destination des constructions, usages et natures des activités

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Sont de plus admis dans la zone Un :

- Les constructions principales et leurs constructions secondaires à destination d'habitation, limitées à 2 annexes maximum par construction principale à usage d'habitat individuel et limitées à une annexe maximum par logement issu d'une construction principale à usage d'habitat collectif. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les limites du nombre d'annexes autorisées,
- Les constructions, les aménagements, les occupations et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- L'édification et la rénovation de clôtures, de portails et portillons, dans le respect des dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2).

Autres conditions particulières :

Dans le cas de figure d'une division foncière en vue de bâtir ou de lotir et en application des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et les installations sont accordées à la condition qu'elles respectent l'ensemble des dispositions réglementaires de la zone à l'échelle de chaque lot détaché issu de la division foncière et non à l'échelle de l'unité foncière initiale.

Lorsqu'un bâti existant se révèle non-conforme aux dispositions réglementaires applicables à la zone, la demande d'autorisation d'urbanisme sera uniquement accordée dans le cadre de projets et de travaux ayant pour objet de ne pas aggraver et/ou de réduire les non-conformités avérées.

2.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non-réglémentée.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Le plan altimétrique contenant les cotes topographiques sera employé afin de déterminer un point non-susceptible d'être modifié par les travaux projetés, servant de base de référence afin de calculer la hauteur.

La hauteur des constructions et des installations sera mesurée à compter du niveau du terrain naturel (avant travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement de terre) jusqu'au point culminant (soit faîtage, soit égout du toit).

Dans le cadre d'un projet sur un tènement en déclivité, la hauteur sera mesurée à l'aplomb de tout point de la construction projetée.

La façade accueillant la rampe d'accès et la porte de garage des places de parking situées en souterrain sera la seule façade visible du sous-sol.

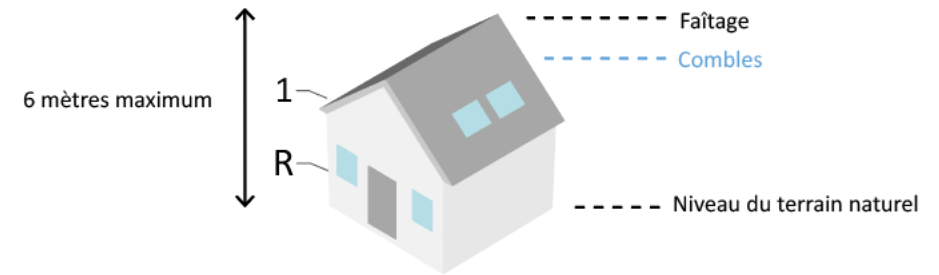
Les combles et/ou les attiques ne comporteront qu'un seul et unique niveau au sein du bâtiment. Les attiques devront être construits en retrait minimal d'1,5 mètre du nu externe des façades du bâtiment.

Les édicules techniques (bouches d'aération, sorties de cheminée, antennes de télécoms, etc.) et les installations techniques nécessaires (silos, pylônes, grues...) ne seront pas compris dans le calcul de la hauteur des bâtis.

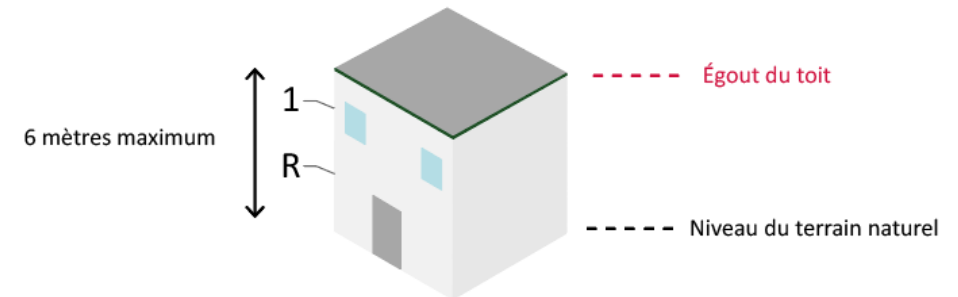
Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Règle générale :

La hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser la composition de volume ci-énoncée RDC + R1 ou C/A (soit 2 niveaux visibles) et 6 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.



En cas de combles aménagés



En cas de toit terrasse

En cas de toiture terrasse végétalisée, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Cas particuliers :

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas plafonnée. Toutefois, la hauteur du bâti projeté devra être adaptée à l'usage et cohérente avec les bâtis alentours afin d'assurer une insertion qualitative dans l'environnement.

Le seuil de hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel pourra être dépassé dans l'hypothèse d'un besoin spécifique de gestion de la toiture, dûment justifié par des impératifs techniques ou des contraintes de fonctionnement et d'exploitation du bâtiment.

Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

A l'exception des cas de figure concernés par des servitudes de droit privé de passage, le champ d'application du présent article englobe les emprises publiques, les voiries publiques, les chemins ruraux et les voies privées, qu'elles soient ouvertes ou fermées à la circulation automobile.

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

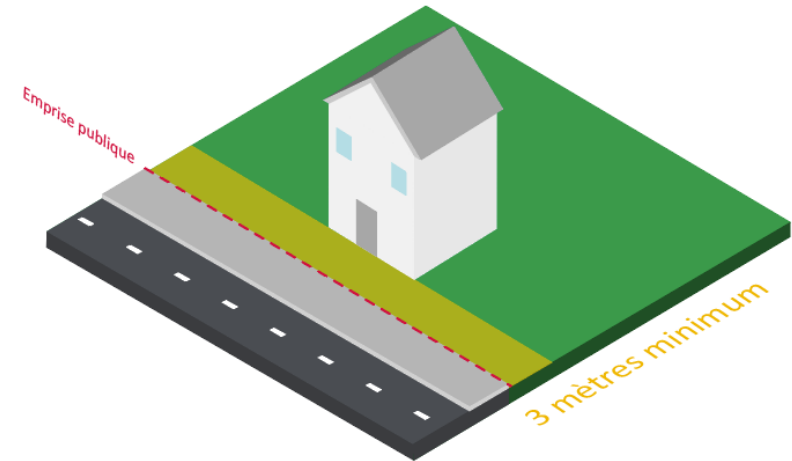
Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale des constructions principales vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique, les emprises publiques existantes ou projetées (emplacements réservés) ou la voirie privée sera de 3 mètres.



Implantation en retrait par rapport à la limite d'alignement donnant sur la voirie

Cas particuliers :

1. Pour les nouvelles implantations

L'implantation des constructions principales et secondaires pourra être différente de celle imposée par la règle générale ci-dessus :

- Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Dans l'hypothèse d'aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

réduite,

- Dans le cadre de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, cabanon, appentis...) accolées ou non accolées, closes ou non-closes. La distance d'implantation minimale vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique ou privée devra être de 2 mètres minimum et ce, aux conditions cumulatives que la hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et que la longueur de chaque façade de l'annexe n'excède pas 8 mètres,
- Dans le cas d'installation d'une piscine hors-sol, semi-enterrée ou enterrée. La distance minimale de retrait est de 4 mètres depuis la limite d'alignement, comptée depuis la margelle. Dans l'hypothèse d'une piscine enterrée dépourvue de margelles, la mesure sera effectuée depuis le rebord du bassin,

2. Pour les extensions, excavations et surélévations

Afin de poursuivre et de pérenniser l'alignement des différentes façades créant un front bâti uni au sein des quartiers, les extensions (dont les surélévations) de constructions principales et secondaires existantes pourront déroger à la règle générale concernant l'implantation vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie privée, la voie publique ou l'emprise publique ; aux conditions cumulatives que :

- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'engendrent pas des problèmes de visibilité, de passage et donc de sécurité publique,
- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'aggravent pas la situation préexistante,
- Dans le cas de figure où les extensions des constructions principales ou secondaires existantes comblent une dent creuse afin de constituer un front bâti.

Au surplus des dispositions relatives au traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (2.3), afin de permettre le libre passage de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être entretenues en espaces libres de toute construction et de tout mouvement de terre inopportun, en respectant *de facto* un recul d'implantation vis-à-vis des cours d'eau. Celui-ci sera à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux d'implantation. Cette disposition réglementaire n'engage pas les ouvrages et infrastructures de franchissement des cours d'eau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

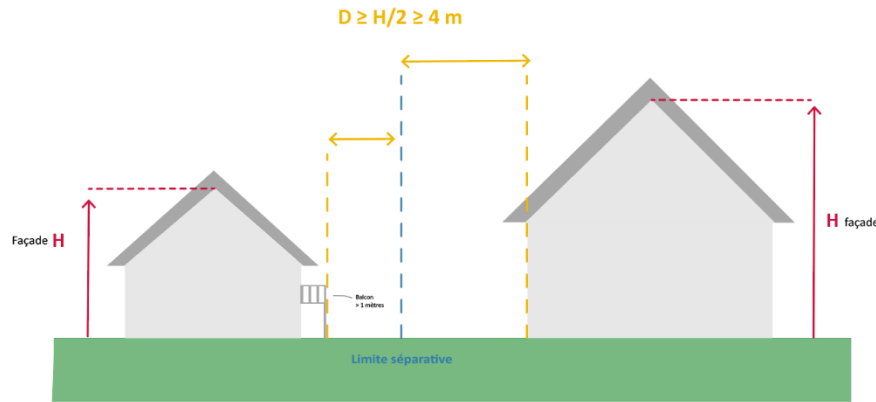
Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale de retrait par rapport aux limites de propriété privée séparatives devra être de 4 mètres minimum.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions



Cas particuliers :

1. Pour les constructions principales

Les constructions et les installations pourront être admises jusqu'en limites de propriété privée séparatives, dans les cas de figure ci-après :

- La construction de bâtis mitoyens, ne créant pas de pignons aveugles et/ou s'adossant à des délaissés de façade aveugles existants,
- La construction dans les dents creuses, permettant de créer un front bâti continu sur la voirie,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Les aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Les servitudes de cour commune entre deux propriétés privées riveraines (les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont par conséquent applicables au projet).

2. Pour les constructions secondaires et annexes

Dans le cas de figure de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, appentis, cabanon...) accolées ou non-accolées, closes ou non-closes, la distance d'implantation minimale vis-à-vis des limites de propriété privée pourra être de 2 mètres et

ce, selon les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel,
- La longueur de chaque façade de l'annexe ne dépasse pas 8 mètres.

La distance minimale d'implantation des piscines hors-sol, semi-enterrées ou enterrées, comportant ou ne comportant pas de margelle sera de 4 mètres, à compter du bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de retrait minimale sera mesurée depuis le nu externe des façades, en tenant compte des balcons, des terrasses ou des éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux ou les corniches.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Règle générale :

Sauf si elles sont accolées les unes aux autres, les constructions doivent respecter une distance de retrait minimale entre elles de :

- 3 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel des deux constructions excède 3,5 mètres,
- 1 mètre dans le cas de figure où il s'agit de constructions secondaires dites annexes dont la hauteur vis-à-vis du terrain naturel n'excède pas 3,5 mètres.

Cas particuliers :

A la condition qu'ils soient fondamentalement structurels de l'ensemble bâti, les éléments de liaison projetés entre différents corps de bâtiments seront considérés comme étant accolés.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Règle générale :

La Mairie de Publier étant garante de la qualité patrimoniale et architecturale, paysagère et environnementale du territoire communal, la qualité architecturale et paysagère d'un projet ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires mais bel et bien d'une insertion harmonieuse dans le site et ce, dans le respect des paysages naturels et urbains existants. L'architecture et le paysagisme étant l'expression d'une culture, d'une tradition et d'un patrimoine, l'autorité compétente veillera à préserver l'intérêt public du cadre de vie, en portant une attention particulière à la qualité et à l'insertion du projet dans son milieu.

L'aspect des aménagements, des constructions et des installations pourra être apprécié selon des critères autres que ceux précisés ci-dessous, lorsque le projet met en œuvre des techniques, des procédés et des matériaux liés aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables, aux énergies propres, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux de pluie. Le porteur de projets n'est toutefois pas dispensé de créer un programme s'insérant dans le site objet du projet et dans l'environnement alentour.

Les aménagements, les constructions et les installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois de type chalet ne sont pas typiques des bords du Lac Léman ; par conséquent, ils sont prohibés afin de ne pas dévaloriser l'architecture traditionnelle lacustre. Les constructions ou éléments de construction rappelant l'architecture typique d'autres régions françaises ou étrangères ne seront également pas permis. De fait, les projets de rénovation et de réhabilitation des éléments bâtis remarquables devront préserver et valoriser leurs caractéristiques architecturales et paysagères locales ; en aucun cas de figure, les dénaturer.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous exposées ne concernent pas les projets d'équipements publics et d'intérêts collectifs, qui par leur fonction et leur usage, induisent des typologies de densité, d'implantation, de volume, de façade, de toiture et de clôture spécifiques, devant être adaptés à leur nature propre. En tout état de cause, les programmes devront proposer une insertion recherchée et argumentée tant à l'échelle foncière que dans l'environnement alentour afin de préserver la qualité architecturale et paysagère du territoire communal.

Implantation et volume

L'implantation, la volumétrie et la densité de tout aménagement, de toute installation ou de toute construction devront être déterminées en tenant compte de la topographie de l'unité foncière, de l'environnement et des paysages alentours, de la culture architecturale préexistante et des perceptions lointaines et dominantes dudit projet appréhendé.

Le projet devra s'adapter au terrain naturel du site afin de réduire au maximum son impact paysager et l'artificialisation et l'imperméabilisation du terrain. Le niveau du terrain naturel dans les marges de recul vis-à-vis des limites de propriété privée, définies par les dispositions relatives aux implantations des constructions (2.1), ne devra être en aucun cas modifié, excepté pour :

- La création des voies internes d'accès aux emplacements de stationnement des véhicules motorisés,
- L'édification d'espaces de vie extérieurs via le terrassement des talus, n'excédant pas 4 mètres de largeur depuis le nu externe des façades,
- Cela ne dispense pas le porteur de projet de préserver le reste de l'emprise foncière de tout déblai et de tout remblai non-nécessaires à l'élaboration du projet.

Les murs de soutènement de terre nécessaires à la conservation des talus existants au sein de l'unité foncière sont accordés, à la condition de respecter l'unes des prescriptions indiquées ci-après :

- Un seul et unique mur jusqu'à 3 murs de soutènement de terre en forme de paliers successifs seront tolérés, sous réserves que leur hauteur par rapport au niveau du terrain naturel n'excède pas un mètre et que leur largeur entre chaque palier ne dépasse pas un mètre, portant l'ensemble à un maximum de 3 mètres d'épaisseur. Ces paliers devront impérativement être végétalisés via des arbustes et des plantes grimpantes et/ou rampantes,
- Un mur de soutènement de terre d'une hauteur supérieure à un mètre vis-à-vis du niveau du terrain naturel sera accepté dans le cadre de la création d'une rampe d'accès des véhicules au garage en sous-sol enterré ou semi-enterré. La hauteur dudit mur de soutènement de terre sera adaptée aux besoins réels du projet. Des éléments d'habillage (enduits, bardages, parements) et/ou de végétalisation par des essences végétales grimpantes et/ou rampantes seront installés.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel devront se justifier tant sur l'aspect de la sécurité ou de l'accès à l'emprise foncière depuis la voirie, qu'elle soit publique que privée. Ils pourront déroger à la règle énoncée ci-dessus dès lors qu'ils ne diminuent pas le cône de visibilité à l'entrée et à la sortie de la propriété privée et qu'ils ne génèrent pas de risques de sécurité routière et piétonne.

Les enrochements des murs de soutènement de terre ne doivent pas être privilégiés, n'étant pas typiques de l'aménagement paysager des rives du lac Léman. Il est recommandé d'opter pour des palissades en bois naturel végétalisées ou des maçonneries enduites et/ou bardées. D'autres options pourront être accordées selon leur insertion dans leur environnement.

Façades

Aspect des façades :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des façades devront être validées par le Service de l'Urbanisme via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Dans une optique de précision des natures et des teintes de matériaux devant être employés au sein du territoire communal de Publier, un Nuancier Communal est annexé au présent règlement écrit. Les matériaux de revêtements de façades brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

La longueur des façades d'une construction projetée ne peut excéder 25 mètres, en-dehors des balcons d'une largeur inférieure ou égale à 1,2 mètre. Une longueur excédante sera tolérée aux conditions cumulatives de création de décrochés de façade d'un mètre minimum et d'habillage et d'animation différents des façades, afin de rompre l'effet de masse. Dans l'hypothèse de l'extension de bâtis existants ou de la construction d'annexes accolées aux bâtis existants, une homogénéité des façades est requise afin d'assurer la cohérence de l'ensemble. Lorsque ces extensions ou ces annexes ne sont pas construites avec les mêmes matériaux et coloris que les façades existantes de la construction principale, une harmonie d'aspect doit être impérativement proposée. Dans tous les cas de figure, les matériaux extérieurs devront présenter un aspect fini (aucun matériau brut d'apparence ne sera toléré). Nonobstant, la rénovation et la réhabilitation des éléments bâtis remarquables ne devront pas modifier leur aspect originel (pierres apparentes, encadrements d'ouvertures, etc.)

La composition des façades (ouvertures, éléments de bâti et éléments de décor) doit assurer un équilibre, via l'homogénéité des dimensions, des proportions, des rythmes, des matériaux

et des coloris. Les caissons des volets roulants doivent être encastrés dans les murs de façade pour toute construction projetée. Les caissons des volets roulants devront être cohérents avec l'existant dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une rénovation, toutefois afin de ne pas aggraver la non-conformité de l'existant, il est recommandé d'apposer des caissons d'une teinte identique aux autres, se fondant dans le coloris de façade. Dans le cadre d'un immeuble comportant des logements collectifs, aucun projet individuel de transformation d'un balcon en loggia ne sera accordé : il devra concerner l'ensemble des résidents afin d'être accordé et ce, dans l'objectif de conserver une unité d'aspect du bâtiment.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect du bâtiment existant,
- Effectuer le ravalement des façades avec des enduits dits lissés ou grattés fins, teintés de façon approchante ou identique aux coloris originels, en conservant en très bon état les décors peints,
- Conserver les corbeaux, les clefs de voûte, les corniches, les encadrements d'ouverture, les ornements et les chaînages d'angle,
- Maintenir les ouvertures existantes traditionnelles, dans la mesure du possible et réaliser de nouvelles ouvertures en cohérence avec celles existantes actuellement,
- Restaurer les volets battants ou coulissants, à moins d'installer des volets roulants dont le coffret est encastré au rez-de-chaussée afin de protéger les ouvertures accessibles, sous réserve de leur intégration dans l'environnement patrimonial traditionnel,
- Installer des bardages et des volets en bois naturel apparent, lasuré ou peint de nuances moyennes à sombres selon les coloris traditionnels locaux,
- Apposer des garde-corps, des rambardes, des mains courantes en ferronnerie ou en bois naturel, à l'exception de ceux des escaliers extérieurs pouvant être maçonnés et enduits.

Toitures

Aspect des toitures :

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des toitures devront être validées par la commune via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Dans une optique de précision des natures et des teintes de matériaux devant être employés au sein du territoire communal, un Nuancier Communal est annexé au présent règlement écrit. Les matériaux de couverture des toitures brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

Pour toute construction nouvelle, il est au minimum exigé une toiture à 2 pans, dont l'inclinaison sera comprise entre 40 et 60 %, végétalisée ou non-végétalisée.

Les toitures plates ou à pans de faible inclinaison des constructions principales sont admises, à la condition qu'elles présentent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 30 centimètres minimum.

Dans le cadre d'une surélévation et/ou d'une réfection d'une toiture existante dont les inclinaisons de pente de toits ne sont pas réglementaires, il pourra être dérogé à la règle sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les façades des toitures des extensions de constructions principales ou de réalisation des constructions secondaires s'orientent dans le sens de celui utilisé pour la toiture de la construction principale, sauf si le projet architectural le justifie.

En respect des techniques constructives anciennes et caractéristiques du bâti ancien des rives du lac Léman, il est recommandé que les sens de façades des constructions principales et secondaires s'orientent :

- En cas de terrain plat, parallèlement à la voie,
- En cas de terrain en déclivité, dans le sens de la plus grande pente.

La forme, le volume, la pente et le matériau des toitures des constructions secondaires pourront être différents de la construction principale, à la condition que les choix retenus soient harmonieux avec les bâtis existants.

Les constructions secondaires et les extensions des constructions principales d'une emprise au sol et/ou d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres carrés pourront proposer une toiture plate non-végétalisée ou une toiture-terrasse accessible avec garde-corps et

rambardes.

En cas d'extension d'une construction principale, celle-ci se fera en continuité du volume de la construction existante de manière à éviter les décrochés.

L'emploi de la tuile ou d'un matériau d'aspect similaire sera privilégié. Les matériaux et teintes des toitures devront être cohérents avec les matériaux et les coloris des couvertures de toiture alentours.

Débords de toiture :

La largeur des débords de toiture sera comprise entre 1 mètre et 1,2 mètre pour toute construction principale projetée.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale inférieure ou égale à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits sera proportionnée au volume de ladite extension.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale égale ou supérieure à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits de celle-ci sera identique à celle des avant-toits de la construction principale existante.

La largeur des débords de toiture sera proportionnelle au volume et à la forme de la construction secondaire.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier), les avant-toits pourront adopter une largeur différente à celle imposée, sous réserve de l'accord expresse du service instructeur.

Concernant les toitures de jonction et de transition, des débords de toit différents pourront être admis.

Afin de conserver une unité de largeur des débords de toit des différents bâtis sur une même propriété privée, le service instructeur pourra également émettre des directives concernant

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

l'homogénéité des largeurs des débords de toit entre les différentes constructions présentes et projetées et ce, selon leur usage propre.

Fenêtres de toit :

Les fenêtres de toit doivent être positionnées de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement.

La surface dédiée aux fenêtres de toit, aux verrières, aux puits de lumière et aux lucarnes n'excèdera pas 25 % de la surface totale de la toiture. Leur installation est interdite sur les croupes.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect de la toiture existante,
- Limiter l'impact visuel engendré par l'installation de panneaux photovoltaïques,
- Réduire l'impact visuel généré par le percement de fenêtres de toit dans le revêtement de toiture,
- Créer les éléments de bâtis ci-après : porches, auvents, coyaux, marquises, levées de toiture...

Clôtures

Dans une optique de précision des aspects et des coloris des matériaux et des essences végétales à feuillage persistant ou caduque devant être employés au sein du territoire communal de Publier, un Nuancier Communal et un Guide Communal des Essences Végétales Locales sont annexés au présent règlement écrit.

L'installation de clôtures donnant sur l'alignement ou sur les limites de propriété privées séparatives n'est pas obligatoire. Elles seront impérativement ajourées, sans comporter de dispositif occultant autre que végétal.

Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune d'une propriété privée à celles attenantes selon les principes émis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « *Trames Vertes, Bleues et Noires.* »

En cas de différence de niveau entre deux propriétés ou d'une propriété par rapport à la voirie, la hauteur de la clôture est mesurée à partir du point médian égal à la différence de niveau entre les deux terrains ou le terrain et la voirie.

Règle générale :

Dans le cadre de l'installation d'une clôture, tant sur l'alignement donnant sur la voirie que sur les limites de propriété privée séparatives, elle devra se présenter selon l'une des dispositions ci-après :

- Une haie composée d'essences végétales variées tant à feuillage persistant qu'à feuillage caduque, ne comportant pas d'espèces végétales invasives et/ou exotiques et n'excédant pas 2 mètres de hauteur. Les jeunes plans des arbustes et buissons devront être implantés au minimum à 80 centimètres afin qu'ils n'empiètent pas sur l'espace public une fois devenus adultes,
- Un grillage souple ou rigide d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, adjoint ou non d'une haie vive,
- Un muret bahut maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 80 centimètres par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté d'une clôture à claire-voie* présentant un intervalle vide-plein régulier de 5 centimètres minimum, faiblement occultante (maximum 30 % d'occultation), adjoint ou non d'une haie vive ; l'ensemble ne dépassant pas 1,8 mètre de hauteur.

Afin de ne pas engendrer des risques de sécurité routière et piétonne, il est strictement interdit d'installer des systèmes occultants sur le dispositif de clôture donnant sur la voirie. Les portails et les portillons pleins sont également interdits.

Les bâches, les panneaux opaques en ajout sur le grillage ou le dispositif à claire-voie et tout autre système occultant à apposer sur les dispositifs de clôture en vis-à-vis des limites de propriété privée séparatives, autre qu'une haie vive, sont strictement proscrits.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Eléments techniques

Au motif des perspectives et points de vue, des paysages urbains et naturels et de la qualité architecturale et patrimoniale du territoire communal de Publier, toute installation d'ouvrages et d'éléments techniques seront limités au minimum et dans la mesure du possible dissimulés de façon à se fondre dans les façades, les toitures et les tènements. Ils devront donc respecter les directives ci-après.

En toiture :

Les antennes et les paraboles ne devront pas dépasser la ligne du faîtage des toitures à pans et devront être discrètes lorsqu'elles sont installées sur des toitures plates.

Les édicules techniques installés en toitures (puits d'ascenseur, cage d'escalier, gaine et boîtier de ventilation, de climatisation, d'aération, etc.) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte des percées visuelles au-dessus des bâtiments.

En façade :

Les gaines et les boîtiers de ventilation, de climatisation, d'aération installés en façades des bâtiments devront être le plus discrets possibles, sans être visibles depuis les espaces publics. S'ils ne peuvent être installés, pour des motifs techniques, sur des façades invisibles depuis les espaces publics, ils devront soit être dissimulés par des coffrets d'un coloris approchant ou identique à la teinte du ravalement de la façade ; soit être camouflés par des aménagements paysagers de façon pérenne en toute saison.

Les fils électriques et de télécoms devront être impérativement encastrés au sein des murs de façade. Dans l'hypothèse où une impossibilité technique est rencontrée (à justifier), le cheminement des fils devra être placés à la jonction des débords de toiture et des murs de façades afin de s'intégrer au mieux dans la composition extérieure.

Sur terrain :

Les locaux techniques des pompes à chaleur devront être masqués par des aménagements paysagers. Les locaux techniques des piscines privées devront être les plus discrets possibles, notamment s'ils sont visibles depuis les espaces publics.

Sous réserve du respect du règlement intercommunal de la collecte des déchets, émis par la Communauté de Communes du Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les conteneurs à déchets ménagers privés devront être installés de façon accessible tout en étant dissimulés par des aménagements paysagers ou tout en étant intégrés soit à la construction d'un bâtiment dédié ou soit dans les immeubles collectifs.

Sur voirie :

Les boîtiers de transformation électrique des logements individuels tout comme les conteneurs de transformateur électrique des logements intermédiaires et collectifs devront s'intégrer au mieux dans le paysage à proximité. Pour cela, l'intégration des boîtiers individuels dans les murets bahuts des clôtures et l'insertion des conteneurs collectifs dans des petits abris à l'aspect qualitatif sont vivement recommandées.

Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées en-dehors d'un lotissement devront être installées à l'entrée de la propriété privée, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des immeubles devront être installées soit à l'intérieur des halls d'entrée soit à l'entrée de la résidence, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées dans des lotissements devront être installées à l'entrée du lotissement, de préférence intégrées aux éléments de clôture.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques...),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils peuvent être composés d'aménagements végétaux et minéraux.

Les espaces perméables correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Le terme d'espaces perméables désigne les surfaces permettant aux eaux de pluie et de ruissellement de s'infiltrer dans les sols. Il s'agit à la fois des espaces végétalisés de pleine terre et des espaces libres perméables (graviers tout venant, revêtement de type Evergreen, toitures plates végétalisées...)

Le terme d'espaces végétalisés indique les surfaces permettant à la biodiversité (faune et flore) de se constituer et de se reproduire, via la présence d'herbes, de fleurs, de légumes, de fruits, d'arbustes et d'arbres.

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi

d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol

Le respect du pourcentage d'emprise au sol ne concerne pas les situations suivantes :

- La reconstruction du bâti dans le volume existant après démolition,
- La reconstruction du bâti dans le volume existant après destruction de celui-ci dans le cadre d'un sinistre survenu depuis moins de 10 années,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques.

Règle générale :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

Espaces libres

Espaces perméables

De façon générale, les espaces libres ne devront pas être bitumés, goudronnés ou enrobés, afin de ne pas accentuer le phénomène d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols engendrant des difficultés d'évacuation des eaux de pluie et générant des risques d'inondations récurrents. Les surfaces libres de toute construction seront aménagées et plantées.

Stationnement :

L'imperméabilisation des sols afin de créer ces places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier : dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées gravillonnées... afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Les surfaces engendrées par les pavés engazonnés, les allées gravillonnées et/ou les dalles alvéolées seront comptabilisées dans le calcul d'espaces perméables, permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols du terrain.

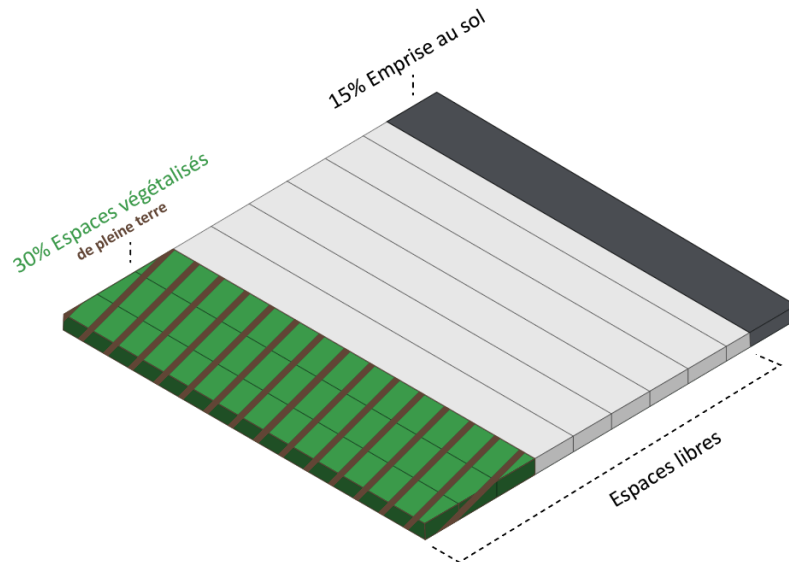
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Espaces végétalisés et de pleine terre

Règle générale :

Dans le cadre d'un projet de construction neuve sur un terrain vierge, d'édification d'une construction secondaire (annexe) ou d'extension d'une construction principale existante, les espaces libres de constructions devront proposer un pourcentage d'espaces végétalisés de pleine terre de 30 % minimum.



Plantations

Il est imposé (nombre décimal à arrondir au supérieur, le cas échéant) :

- Un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte) par tranche de 4 places de parking externes,
- Concernant tout projet de construction neuve à destination d'habitation

pavillonnaire, un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres minimum à l'âge adulte) par tranche de 100 mètres carrés de superficie d'emprise foncière,

- Les arbres devant être supprimés doivent être remplacés en nombre et en amplitude équivalents,
- Concernant tout projet d'extension de constructions existantes d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol supérieur à 50 mètres carrés, un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte minimum) doit être planté par tranche entamée de 100 mètres carrés de superficie d'emprise foncière,
- Concernant les projets supérieurs à 20 logements, des espaces communs végétalisés (aires de jeux pour enfants, jardins partagés ou vergers collectifs, parc arboré...) devront être créés, sans pouvoir être inférieurs au ratio minimal d'un mètre carré pour chaque logement. Ils devront nécessairement être paysagers et entretenus.

Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée via le Guide Communal des Essences Locales Végétales, mis à disposition en annexe au règlement écrit du PLU.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Panneaux photovoltaïques :

L'installation de panneaux photovoltaïques doit être privilégiée et intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans), sauf contrainte technique justifiée.

L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture devra respecter les consignes ci-dessous :

- Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés à la couverture de la toiture de toute construction future,
- Les panneaux photovoltaïques seront tolérés en surimposition de la couverture de la toiture d'une construction existante. Il est cependant recommandé qu'ils soient intégrés au lieu d'être surimposés.

En cas d'implantation au sol, la surface générée par l'installation de panneaux photovoltaïques au sol sera comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol du tènement. En aucun cas de figure, les panneaux photovoltaïques seront tolérés en ajoutés de façades.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Dans tous les cas, leur coloris devra s'approcher du coloris du revêtement de la toiture de la construction sur laquelle ils seront apposés. Ils devront être positionnés de façon ordonnée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement. Les positionnements discontinus afin d'éviter les éventuels obstacles (conduits de cheminées, fenêtres de toit, édifices techniques...) ne seront pas acceptés.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Constructions nouvelles :

Les constructions neuves doivent s'élaborer dans le respect des normes établies par la Réglementation Environnementale (RE) en vigueur. Les volumes (hauteur, longueur, largeur) des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique afin d'assurer le confort intérieur, tant en période hivernale qu'estivale. Les paramètres de dimensionnement, d'orientation, d'isolation des façades et de protection des ouvertures constituent également des outils pour optimiser les « *apports passifs* » en termes de chaleur, de fraîcheur et de luminosité. Le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables est vivement conseillé. C'est pourquoi, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés dans l'enceinte de plusieurs bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation :

Dans le cas de figure d'un projet de rénovation et/ou de réhabilitation :

- Les travaux de ravalement de façade et/ou de réfection de toiture, d'aménagement de locaux afin de les rendre propres à l'habitat impliqueront le respect des normes de performances énergétiques en vigueur,
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur devront être qualitatifs en termes de confort de température et de renouvellement de l'air mais également en termes d'aspect architectural, notamment par un habillage et une animation des façades (pertinence des matériaux, éléments de décor...),
- Les travaux de remplacement des menuiseries et des vitrages devront respecter les caractéristiques thermiques réglementaires en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments :

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur autorisent une épaisseur maximale de dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites d'alignement et aux limites séparatives (2.1) afin d'isoler les façades, surélever les toitures et installer des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

2.4 Stationnement

Les besoins de stationnement des véhicules automobiles ou motocycles des opérations projetées doivent être assurés en-dehors des voies publiques et des dessertes collectives.

Tout emplacement de stationnement de véhicules, qu'il soit couvert ou non-couvert, devra respecter les dimensions minimales suivantes : 2,5 mètres de largeur sur 5 mètres de longueur. Les places de parking dites « *en enfilade* » ou « *commandées* » (uniquement accessibles via les places de parking les précédant) ne seront pas prises en compte dans le calcul du nombre d'emplacements de stationnement minimal requis.

Tout mètre carré dépassant les plafonds définis ci-après, qu'il s'agisse du nombre de logements ou de la surface de plancher, implique la création d'un emplacement de stationnement.

Dans l'hypothèse de projets de constructions ou d'installations n'étant pas réglementés ci-dessus, le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules devra répondre impérativement aux besoins de l'opération projetée.

Dans le cadre de réhabilitation, de changement de destination et de sous-destination ou d'extension de bâtis existants, seules les surfaces de plancher créant de nouveaux logements ou de nouvelles activités seront prises en compte dans le calcul du nombre de places de parking.

Lorsqu'un espace de stationnement a été pris en compte, dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une zone de parking privée, il ne pourra être pris en compte dans le contexte d'un nouveau projet.

A compter de 8 places de parking couvertes ou non-couvertes, quelle que soit la destination et la sous-destination du bâtiment, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures devra être prévu.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Règle générale :

Selon la typologie et la destination du bâti, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- **2 places de parking par logement créé d'habitat dit individuel**, dont 50 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes,
- **2,5 places de parking par logement créé d'habitat dit intermédiaire**, dont 50 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes,
- **2,5 places de parking par logement créé d'habitat dit collectif**, dont 75 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes. Les emplacements de stationnement couverts des bâtiments à destination d'habitat collectif devront être ouverts (les garages individuels fermés ne sont pas autorisés),
- **A compter de 4 places de parking allouées** à de l'habitat individuel, intermédiaire ou collectif, des emplacements de stationnement dits « *banalisés* » à disposition des visiteurs devront être prévus :
 - A raison de 2 places de parking banalisées pour 4 places de parking attitrées,
 - A raison d'une place de parking banalisée par tranche supplémentaire de 4 places de parking attitrées. Les tranches supplémentaires entamées seront systématiquement arrondies au supérieur.
- Les places de parking intégré dans le volume des bâtis de l'habitat intermédiaire et collectif ne devront pas être individualisés et fermés par des portes de garage individuelles.

Pour les constructions à usage commercial et/ou touristique

- **1 place de parking par chambre** (existante et future), dans le cas de figure d'un hébergement touristique (chambres d'hôtes, hôtels ou gîtes),
- **1 place de parking par 15 mètres carrés** (existants et futurs) de surface de plancher des salles de restaurants,

Selon les besoins en places de parking, estimés en fonction de la surface utile des locaux

commerciaux et artisanaux ouverts à la clientèle, le projet devra prévoir un nombre d'emplacements de stationnement des véhicules motorisés en conséquence. Excepté si des espaces de stationnement publics existent à proximité, jugés d'une capacité satisfaisante par le Service de l'Urbanisme, afin de répondre aux besoins de l'activité.

Cas particuliers :

Il est exigé une seule et unique place de parking par logement locatif social, en application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de parking sera défini afin de répondre aux besoins en stationnement du projet.

Normes de stationnement pour les deux roues non motorisés et outils de mobilité individuelle

Selon la typologie et la destination du bâti, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- **1,5 mètre carré par logement créé d'habitat dit intermédiaire ou collectif**, via un local spécifique accessible aisément, mais sécurisé et fermé.

Section 1 : Destination des constructions, usages et natures des activités

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Toute occupation et/ou utilisation des sols, préalablement autorisée dans la zone, sera cependant refusée dans le cadre où l'accès au tènement depuis l'espace public provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers desdits accès et voiries.

Cette sécurité sera appréciée, notamment au regard de :

- La position et de la configuration de l'accès prévu débouchant sur la voie publique,
- La nature et l'intensité du trafic routier.

Le nombre des accès routiers donnant sur les voiries publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Concernant les projets de division foncière de tènements nus en vue de bâtir ou de permis d'aménager en vue de lotir, un seul et unique accès débouchant sur la voirie publique sera préconisé, à l'exception d'impossibilités techniques à justifier.

Dans l'hypothèse d'une division foncière en vue de lotir et en vue de bâtir, dont le tènement existant avant division foncière dispose d'ores et déjà d'un accès routier, celui-ci devra être conservé et mutualisé afin de ne pas surcharger le réseau routier existant, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent.

Concernant les projets de construction de maisons d'habitation individuelle, un seul et unique accès sera accepté. Le ou les accès d'ores et déjà existant(s) dans le cadre d'une réhabilitation devra / devront être conservé(s), à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent.

Le déplacement d'ouvrages techniques (bouches de lutte contre le risque d'incendie, poteaux supportant les câbles d'électricité et de télécoms, etc.) pour créer un accès routier au tènement objet du projet sera exclusivement à la charge du pétitionnaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

Le rehaussement des poteaux ou l'enfouissement des câbles d'électricité et/ou de télécoms afin d'installer un Point d'Apport Volontaire (PAV) permettant la collecte et le recyclage des déchets domestiques sera exclusivement à la charge du bénéficiaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

En tout état de cause, les projets devront respecter les éléments énoncés ci-dessous :

- Toute création d'accès au réseau routier public devra prévoir la collecte des eaux de pluie et de ruissellement à son entrée, via la mise en place d'une grille raccordée au dispositif d'évacuation des eaux pluviales de la propriété privée,
- Le débouché des véhicules sur les voies, qu'elles soient publiques ou privées, doit être effectué via un surbaissement du trottoir ou de l'accotement et ce, selon les directives des services compétents communaux ou départementaux, le cas échéant,
- Les groupements de garages ou d'emplacements de stationnement de véhicules sont obligatoires afin de présenter un seul et unique accès sur la voirie publique, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent,
- Les sorties particulières des véhicules motorisés desservant une maison d'habitation individuelle doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 3,5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voirie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Les sorties particulières desservant plusieurs maisons d'habitation individuelle ou des bâtis d'habitation intermédiaire ou d'un seul immeuble d'habitation collective doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Les sorties particulières desservant plusieurs immeubles d'habitation collective doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 6,5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans l'hypothèse d'une installation d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou l'installation d'un portail à

Section 1 : Destination des constructions, usages et natures des activités

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

ouverture automatique coulissant, le portail pourra être implanté sur la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,

- Dans le cadre de portails à ouverture et fermeture manuelles, les portails d'accès aux propriétés privées devront être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir n'empiètent pas sur l'espace public (chaussée, voie cyclable et trottoir compris).

Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voiries devront impérativement être adaptées aux différents usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux particularités urbaines des quartiers d'habitat. Par conséquent, les occupations et/ou les utilisations des sols peuvent être refusées sur des emprises foncières n'étant pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant de façon satisfaisante à l'importante et/ou à la destination des constructions envisagées.

En tout état de cause, dans les périmètres de risques forts, identifiés via un zonage de coloris rouge, du Plan de Prévention des Risques, la création de nouvelles voies d'accès ne seront admises uniquement dans les cas de figure où elles ne peuvent être créées ailleurs et ce, aux conditions cumulatives suivantes :

- Leur création n'engendre pas de terrassement conséquent du terrain ;
- Leur présence n'aggrave pas les risques naturels préexistants (à justifier par le maître d'ouvrage).

Toute voie (dont celles de desserte interne au projet d'aménagement) permettant aux véhicules routiers de circuler, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter :

- Pour les projets de constructions inférieurs ou égaux à 4 maisons d'habitation individuelle, une largeur de chaussée de 3,5 mètres minimum en tout point,
- Pour un lotissement comportant plus de 4 maisons d'habitation individuelle ou pour les bâtiments d'habitation intermédiaire (villas jumelées et immeuble collectif inférieur ou égal à 6 logements), une largeur de chaussée de 5 mètres minimum en tout point,

- Pour un immeuble d'habitation collective, comprenant plus de 6 logements, une largeur de chaussée de 6,5 mètres minimum en tout point ; dont 1,5 mètre de cheminement piéton sécurisé exigé,

Et ce, afin de permettre aux services publics d'intervenir aisément selon les besoins (véhicules de sécurité et de lutte contre les risques d'incendie, engins de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères...) et de permettre le croisement de 2 véhicules légers de tourisme sans difficultés. Les voies en impasse doivent être aménagées afin que les véhicules privés ou issus du service public puissent aisément opérer un demi-tour (notamment grâce à la création d'une aire de retournement si nécessaire).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

La gestion du réseau public d'eau potable relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles auprès de cet unique interlocuteur.

L'adduction d'eau potable doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Dans l'hypothèse de l'emploi d'une ressource propre en eau potable sur la propriété privée, cet emploi doit être déclaré auprès du service technique concerné de la Mairie de Publier.

Dans le cadre de la sécurité incendie, les emplacements d'implantation de bouches d'incendie sur les canalisations du réseau public communal d'eau potable et d'installation de dispositifs de lutte contre les incendies devront être préalablement déterminés avec le service technique compétent.

Eaux usées

La gestion du réseau public d'assainissement collectif relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles au sein du Règlement d'Assainissement Collectif rédigé par la CCPEVA, ci-annexé au présent règlement écrit.

Toute construction générant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de typologie séparative, dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),

- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

A compter de 8 emplacements de stationnement de véhicules, tant internes qu'externes, un dispositif séparatif des hydrocarbures des eaux pluviales doit impérativement être installé.

En ce qui concerne les constructions existantes non-raccordées et ne pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non-collectif (fosses septiques) doit être conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans tous les cas de figure, l'évacuation des eaux usées non-traitées est interdite dans les ruisseaux, les fossés ou le réseau public des eaux pluviales.

Eaux pluviales et de ruissellement

Tout projet de construction engendrant une diminution de la superficie permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols de l'emprise foncière devra s'équiper d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant :

- Leur collecte (chéneaux, gouttières et canalisations),
- Leur rétention (citerne, cuve de rétention ou bac de réemploi),
- Leur infiltration.

En effet, le dispositif de gestion des eaux pluviales devra privilégier la méthode de l'infiltration dans les sols de l'unité foncière afin de ne pas saturer le réseau communal des eaux pluviales et par conséquent, de ne pas engendrer des travaux de redimensionnement dudit réseau.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon que le débit de pointe* généré par le projet soit inférieur ou égal au débit primitif* relevé avant le projet sur l'emprise foncière et ce, sans pouvoir dépasser le seuil de 3 litres par seconde.

Dans l'hypothèse d'un dispositif d'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans un

Section 1 : Destination des constructions, usages et natures des activités

3.2 Desserte par les réseaux

sol très peu perméable, l'excédent des eaux pluviales rencontrant des difficultés à s'infiltrer pourra être dirigé via une surverse dans l'exutoire à proximité, toujours à la condition de ne pas excéder le seuil de 3 litres par seconde.

Cette surverse et son débit de fuite* seront rejetés :

- Dans le réseau public des eaux pluviales, s'il existe,
- Dans le fossé non-routier ou le ruisseau le plus proche, uniquement en l'absence de réseau communal des eaux pluviales.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier) d'infiltrer les eaux de pluie et de ruissellement, démontrée par une étude hydro-géotechnique, le dispositif de gestion des eaux pluviales pourra se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux pluviales après une latence dans une zone dite « tampon » créée par une cuve de rétention, sous réserve de l'accord du service technique concerné (service technique des eaux pluviales de la Mairie de Publier).

Lorsque les eaux de pluie collectées par les aménagements de la propriété privée (eaux de toiture, de voirie privée...) ne peuvent être rejetées dans le réseau communal des eaux pluviales ou en l'absence de celui-ci, elles devront être collectées par un dispositif individuel dimensionné selon les besoins du projet, sans être canalisées puis elles devront être rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),
- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

Le débit de rejet de ces eaux de piscine devra être régulé à 3 litres par seconde dans chaque réseau correspondant, de façon à ne pas les surcharger.

Il est également possible d'infiltrer directement dans les sols non-saturés en eau de la propriété privée les eaux de baignade. Pour cela, il faudra au préalable s'assurer de la faisabilité du procédé (capacité d'absorption des sols, servitude d'écoulement des eaux) lors de la conception du projet de piscine.

La conformité du dispositif d'évacuation des eaux pluviales vis-à-vis de l'autorisation d'urbanisme accordée sera vérifiée par le service technique compétent dans le délai légal prévu à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux. Un plan de récolement du passage des réseaux de la propriété privée à l'espace public pourra être éventuellement exigé.

Electricité, téléphonie et télédistribution

Tout projet d'aménagement immobilier comportant un poste de transformation électrique, qu'il soit collectif ou un lotissement, devra :

- Soit l'intégrer au sein du corps d'une construction (immeuble),
- Soit l'habiller et le dissimuler au mieux afin de ne pas dénaturer le site ni l'environnement.

Déchets

La collecte et la gestion des déchets domestiques relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), dont le règlement de collecte applicable est disponible auprès de cet unique interlocuteur.

Tout projet de construction de logements, qu'il soit collectif ou semi-collectif ou un lotissement de maisons d'habitation individuelles, doit être doté d'emplacements privilégiés afin d'aménager les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif des déchets domestiques. Ceux-ci seront implantés à proximité des itinéraires de collecte, effectués le long des voies communales et départementales et ce, dans le respect des dispositions sanitaires.

Dans une démarche éco-responsable de mutualisation des impacts économiques

Section 1 : Destination des constructions, usages et natures des activités

3.2 Desserte par les réseaux

(carburants), fonciers (consommation et imperméabilisation des sols) et temporels (réduction des tournées), les emplacements d'aménagement des conteneurs d'ordures ménagères de plusieurs opérations immobilières devront, dans la mesure du possible, être regroupés en respectant les directives du service technique compétent de la CCPEVA.

Zone UR

UR : secteur de gestion du village lacustre de Port Ripaille

La zone Ur concerne spécifiquement le village lacustre de Port Ripaille, à vocation de gestion de l'habitat résidentiel (groupé) existant, dans le respect des dispositions qui ont régi sa création.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination permis par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Aux cônes de vue,
- Aux périmètres de sursis à statuer en vertu de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme,
- Aux secteurs patrimoniaux bâtis et non-bâtis remarquables repérés au plan de zonage du PLU en vertu des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux risques naturels prévisibles.

Section 1 : Destination des constructions, usages et natures des activités

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement		(1)	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

1.1 Autres interdictions

Sont de plus interdits dans l'ensemble de la zone Ur :

- Les stations de lavage de véhicules,
- Les travaux, installations et aménagements visés aux c) à j) de l'article R.421-19 ou aux c) et d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Section 1 : Destination des constructions, usages et natures des activités

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Sont de plus admis dans la zone Ur :

- Les exhaussements, affouillements, remblais et déblais, visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme en vigueur, aux conditions cumulatives exposées ci-après :
 - Qu'ils doivent s'inscrire dans un schéma de valorisation architecturale, environnementale et paysagère de la propriété privée,
 - Qu'ils ne doivent pas perturber le contexte hydrologique et géologique du secteur naturel protégé,
 - Qu'ils ne doivent pas aggraver les risques naturels identifiés au Plan de Prévention des Risques (PPR),
- (1) Les projets d'extension modérée des constructions principales et secondaires, de réhabilitation et de rénovation des bâtis existants, les travaux d'amélioration du confort, de la solidité et de la pérennité des bâtis existants. Cependant, il est fondamentalement prohibé de bâtir une construction principale ou secondaire en-dessous du niveau du terrain naturel ou d'excaver une construction principale ou secondaire existante afin de créer un sous-sol ou un garage,
- (1) Les constructions secondaires aux constructions principales à destination d'habitation, limitées à 2 annexes maximum par construction principale à usage d'habitat individuel et limitées à une annexe maximum par logement issu d'une construction principale à usage d'habitat collectif. En revanche, les constructions secondaires telles que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sols sont strictement interdites.
- Les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), aux conditions cumulatives énoncées ci-dessous :
 - Qu'elles ne dégradent en aucun cas de figure les milieux naturels, paysagers et architecturaux vis-à-vis des périmètres de protection du site patrimonial classé de Port Ripaille et de la réserve naturelle Natura 2000 du Delta de la Dranse,
 - Que leurs exigences de fonctionnement, de gestion et d'entretien soient compatibles avec les infrastructures existantes,
 - Que leurs natures et leurs vocations soient nécessaires à la vie du secteur.
- Les constructions, les aménagements, les occupations et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- L'édification et la rénovation de clôtures, de portails et portillons, dans le respect des dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2).

2.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non-réglémentée.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Le plan altimétrique contenant les cotes topographiques sera employé afin de déterminer un point non-susceptible d'être modifié par les travaux projetés, servant de base de référence afin de calculer la hauteur.

La hauteur des constructions et des installations sera mesurée à compter du niveau du terrain naturel (avant travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement de terre) jusqu'au point culminant (soit faîtage, soit égout du toit). Dans le cadre d'un projet sur un tènement en déclivité, la hauteur sera mesurée à l'aplomb de tout point de la construction projetée.

Les combles ne comporteront qu'un seul et unique niveau au sein du bâtiment. Les attiques, n'étant pas typiques de la marina de Port Ripaille, sont strictement interdits.

Les édicules techniques de moindres dimensions (bouches d'aération, sorties de cheminée, antennes de télécoms, etc.) ne seront pas compris dans le calcul de la hauteur des bâtis. En revanche, sont compris dans le calcul de la hauteur des constructions les édicules techniques tels que les dispositifs d'ascenseur et les systèmes de chauffage, de climatisation et de ventilation.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, dans la limite d'une surépaisseur de 20 centimètres.

Règle générale :

Concernant les constructions principales d'habitation collectives, la hauteur au faîtage ne devra pas dépasser 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Concernant les constructions principales d'habitation individuelles, la hauteur au faîtage ne devra pas dépasser 9 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Concernant les extensions aux constructions principales d'habitation individuelle, la hauteur

au faîtage ne devra pas dépasser 4 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Concernant les constructions secondaires tant des habitations individuelles que collectives, la hauteur au faîtage ne devra pas dépasser celles explicitées par les dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2), selon la typologie d'annexe et le modèle choisi.

Cas particuliers :

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas plafonnée. Toutefois, la hauteur du bâti projeté devra être adaptée à l'usage et cohérente avec les bâtis alentours afin de garantir une insertion qualitative dans l'environnement.

Les constructions et les installations autorisées dans les espaces communs de l'Union Syndicale ne sont également pas concernées par ces règles d'implantation.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

A l'exception des cas de figure concernés par des servitudes de droit privé de passage, le champ d'application du présent article englobe les emprises publiques, les voiries publiques, les chemins ruraux et les voies privées, qu'elles soient ouvertes ou fermées à la circulation automobile.

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 20 centimètres.

Règle générale :

Les futures constructions, tant principales que secondaires, devront être implantées à 25 mètres minimum de la ligne de niveau des plus hautes eaux du lac Léman, soit en-dehors de la sous-trame littorale.

La distance d'implantation minimale des constructions principales à destination d'habitation vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique ou la voirie privée sera identique à la distance observée par les constructions principales à destination d'habitation existantes.

Dans le cas de figure de constructions secondaires à usage d'emplacements de stationnement des véhicules (de type carport ou garage...), elles devront s'implanter en tout point sur la limite d'alignement lorsque la voirie de desserte est perpendiculaire aux limites séparatives des lots de copropriété ou au minimum en un point lorsque la voirie de desserte est parallèle aux limites de lots.

Dans le cas de figure de constructions secondaires (de type pergola, cabanon, appentis...), elles devront observer une distance minimale de recul de 2 mètres depuis la limite d'alignement donnant sur la voirie publique ou privée.

Cas particuliers :

La distance minimale d'implantation des constructions principales tout comme la distance minimale d'implantation des constructions secondaires, pourra être inférieure ou supérieure à celle imposée par la règle générale ci-dessus concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Les constructions et les installations autorisées dans les espaces communs de l'Union Syndicale ne sont également pas concernées par ces règles d'implantation.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le présent article s'applique à la fois aux limites de propriété privée séparatives et aux limites séparatives entre les différents lots internes à une même copropriété.

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 20 centimètres.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale de retrait par rapport aux limites de propriété privée séparatives devra être de 4 mètres minimum.

Concernant l'extension d'une construction principale, l'implantation pourra s'effectuer jusqu'en limites de lots.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas de figure de constructions ou d'installations secondaires (de type appentis, cabanon, carport, pergola...) accolées ou non-accolées, closes ou non-closes, la distance d'implantation minimale vis-à-vis des limites séparatives des différents lots sera possible jusqu'en limites de lots.

Toutefois, il est recommandé d'observer une distance minimale de recul vis-à-vis des limites de lots de 0,75 mètre ; afin d'encourager la plantation et l'entretien d'une haie commune composée d'essences locales et diversifiées d'une largeur maximale de 1,5 mètre.

Cas particuliers :

La distance minimale d'implantation des constructions principales tout comme la distance minimale d'implantation des constructions secondaires, pourra être inférieure ou supérieure à celle imposée par la règle générale ci-dessus concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Les constructions et les installations autorisées dans les espaces communs de l'Union Syndicale ne sont également pas concernées par ces règles d'implantation.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non-réglée.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Avant-propos :

Toute intervention sur l'aspect extérieur des constructions principales et secondaires existantes ou tout projet de création d'une construction secondaire devra, au préalable au dépôt du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme en Mairie de Publier, être soumis et faire l'objet d'une validation de la part de l'Union Syndicale de Port Ripaille.

Par ailleurs, il est vivement recommandé de prendre connaissance du Règlement Architectural et Paysager de Port Ripaille, consultable auprès des locaux de l'Union Syndicale. Les aspects, coloris, formes, matériaux, textures et volumes autorisés et interdits y sont précisément décrits. Les tonalités blanc cassé pour les ravalements des façades (RAL 9016) et brun foncé pour les toitures, les menuiseries et les ferronneries (RAL 8019) seront à privilégier. Concernant les bardages, les clôtures et les portillons en bois, les lasures référencées « *noyer* », « *chêne doré* », « *chêne foncé* », « *chêne rustique* », « *chêne moyen* » et « *palissandre* » sont autorisées.

Les illustrations et les schémas issus du Règlement Architectural et Paysager, applicables à la zone Ur concernant le site patrimonial classé de Port Ripaille est intégré au présent règlement écrit.

Règle générale :

La Mairie de Publier étant garante de la qualité patrimoniale et architecturale, paysagère et environnementale du territoire communal, la qualité architecturale et paysagère d'un projet ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires mais bel et bien d'une insertion harmonieuse dans le site et ce, dans le respect des paysages naturels et urbains existants. L'architecture et le paysagisme étant l'expression d'une culture, d'une tradition et d'un patrimoine, l'autorité compétente veillera à préserver l'intérêt public du cadre de vie, en portant une attention particulière à la qualité et à l'insertion du projet dans son milieu.

L'aspect des aménagements, des constructions et des installations pourra être apprécié selon des critères autres que ceux précisés ci-dessous, lorsque le projet met en œuvre des techniques, des procédés et des matériaux liés aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables, aux énergies propres, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux de pluie. Le porteur de projets n'est toutefois pas dispensé de créer un programme s'insérant dans le

site objet du projet et dans l'environnement alentour.

Les aménagements, les constructions et les installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois de type chalet ne sont pas typiques des bords du Lac Léman ; par conséquent, ils sont prohibés afin de ne pas dévaloriser l'architecture traditionnelle lacustre. Les constructions ou éléments de construction rappelant l'architecture typique d'autres régions françaises ou étrangères ne seront également pas permis. De fait, les projets de rénovation et de réhabilitation des éléments bâtis remarquables devront préserver et valoriser leurs caractéristiques architecturales et paysagères locales ; en aucun cas de figure, les dénaturer.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous exposées ne concernent pas les projets d'équipements publics et d'intérêts collectifs, qui par leur fonction et leur usage, induisent des typologies de densité, d'implantation, de volume, de façade, de toiture et de clôture spécifiques, devant être adaptés à leur nature propre. En tout état de cause, les programmes devront proposer une insertion recherchée et argumentée tant à l'échelle foncière que dans l'environnement alentour afin de préserver la qualité architecturale et paysagère du territoire communal.

Implantation et volume

L'implantation, la volumétrie et la densité de tout aménagement, de toute installation ou de toute construction devront être déterminées en tenant compte de la topographie de l'unité foncière, de l'environnement et des paysages alentours, de la culture architecturale préexistante et des perceptions lointaines et dominantes dudit projet appréhendé.

Le projet devra s'adapter au terrain naturel du site afin de réduire au maximum son impact paysager et l'artificialisation et l'imperméabilisation du terrain. Le niveau du terrain naturel dans les marges de recul vis-à-vis des limites de propriété privée, définies par les dispositions relatives aux implantations des constructions (2.1), ne devra être en aucun cas modifié, excepté pour :

- La création des voies internes d'accès aux emplacements de stationnement des véhicules motorisés,
- L'édification d'espaces de vie extérieurs via le terrassement des talus, n'excédant pas 4 mètres de largeur depuis le nu externe des façades,

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Cela ne dispense pas le porteur de projet de préserver le reste de l'emprise foncière de tout déblai et de tout remblai non-nécessaires à l'élaboration du projet.

Côté canal, les murets de soutènement et de délimitation des terrasses, d'une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, seront constitués d'empilement de pierres sèches, de plots préfabriqués ou de béton coulé. Ils seront habillés de bois et recouverts de plantes grimpantes et/ou rampantes.

Façades

Aspect des façades :

1. Ravalements, ouvertures et occultants

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des façades devront être validées par le Service de l'Urbanisme via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Les matériaux de revêtements de façades brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont également proscrits. La réfection des façades d'un immeuble ou d'un groupement d'immeubles pourra être accordée uniquement dans l'hypothèse où celle-ci concerne l'intégralité des façades de l'unité bâtie. Dans le cadre d'un projet de réfection des façades d'une maison d'habitation groupée, le ravalement de façades sera accordé à la condition *sine qua non* que la granulométrie et la teinte de l'enduit soient identiques à celles des autres maisons d'habitations groupées.

Les interventions sur les murs de façade (notamment le ravalement et l'isolation thermique par l'extérieur) devront reproduire à l'identique les caractéristiques originelles de la construction (granulométrie identique ou adaptée et coloris de l'enduit à choisir dans le panel existant de coloris allant de blanc cassé à beige clair). Les bandeaux en béton brut existants devront conserver leur aspect brut en étant non-peints. Dans l'hypothèse d'un projet d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE), les bandeaux en béton brut existants devront être restitués en proposant un rendu d'aspect identique à l'originel.

La composition des façades (ouvertures, éléments de bâti et éléments de décor) doit assurer un équilibre, via l'homogénéité des dimensions, des proportions, des rythmes, des matériaux et des coloris. Le comblement intégral ou partiel des ouvertures existantes ne pourra être accordé, à l'exception d'une restitution des dimensions originelles desdites ouvertures. Le

perçement de nouvelles ouvertures est interdit pour les murs à gouttereau et est autorisé pour les murs à pignon, dans le respect des conditions ci-après :

- Uniquement au rez-de-chaussée :
 - Soit leur hauteur sera de 1,4 mètre et leur longueur sera de 1,7 mètre, devant être divisé en 3 vantaux vitrés,
 - Soit leur hauteur sera de 2,1 mètres et leur longueur sera de 1 mètre, devant être à un vantail,
 - Soit leur hauteur sera de 2,1 mètres et leur longueur sera de 1,7 mètre, devant être divisé en 3 vantaux vitrés.
- Uniquement aux étages : leur hauteur sera de 0,4 mètre et leur longueur de 1 mètre.

Les nuances des menuiseries des ouvertures devront être d'aspect similaire à celles existantes, en métal peint ou en bois lasuré dans les tons brun foncé.

Les caissons des volets roulants sont strictement interdits, hormis les caissons des volets roulants en aluminium à lamelles horizontales de coloris brun foncé devant être encastrés dans les murs de façade. Il est cependant vivement recommandé que les ouvertures soient équipées de volets traditionnels battants à double lambris avec écharpe en Z en bois, de teinte brun foncé identique à celle existante.

Les stores toilés (couleurs brun, rouge, orange, crème) devront être de modèle identique au sein d'une même et seule unité de construction d'habitation individuelle. Ils seront situés au niveau des baies du rez-de-chaussée, limités aux dimensions des ouvertures au-dessus desquelles ils seront positionnés ou limités à l'intérieur d'une travée ou sous le balcon. Leurs coffrets devront être teintés en brun foncé. Concernant les immeubles de logements collectifs, les stores toilés sont accordés uniquement en façades comportant des balcons, dans des conditions identiques aux constructions d'habitation individuelle.

3. Auvents, balcons, loggias et vérandas

Les auvents sont interdits aux étages. Ils sont autorisés en applique au-dessus de la porte d'accès tant du mur de pignon que du mur à gouttereau, à condition de respecter les critères ci-indiqués :

- Ils seront limités aux dimensions des ouvertures au-dessus desquelles ils seront positionnés,

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

- Ils ne dépasseront pas le niveau de la dalle du premier étage,
- Ils auront une couverture identique à celles existantes ou seront intégralement vitrés (de préférence en vitrage opaque).

Dans le cadre d'une maison d'habitation individuelle, la transformation d'un balcon existant en loggia sera autorisée. Dans le cadre d'un immeuble comportant des logements collectifs, aucun projet individuel ou collectif de transformation d'un balcon existant en loggia en façade donnant sur voirie ou donnant sur canal ne sera accordé. Il devra concerner l'ensemble des logements afin d'être accordé et ce, dans l'objectif de conserver une unité d'aspect du bâtiment.

En façades donnant sur voirie ou donnant sur canal, une véranda d'une largeur de 1,25 mètre ou de 2,5 mètres maximum pourra être autorisée, aux conditions suivantes :

- Soit une baie vitrée à 4 vantaux, englobant toute la longueur et la largeur de la façade,
- Soit une baie vitrée à 3 vantaux, englobant toute la longueur de la façade, supportée par les 2 extrémités (largeur comprise entre 0,9 mètre et 1 mètre) maçonnées et enduites à l'identique du ravalement de façades,
- Soit couverte par l'existence ou la création d'un balcon (d'une largeur de 1,25 ou de 2,5 mètres) assurant l'étanchéité de ladite véranda ; la superficie de la véranda correspondant en tout point à l'emprise générée par le balcon existant ou futur,
- Soit couverte par une toiture à un pan unique d'une couverture identique à la toiture principale (bardeaux ou polytuiles de teinte brun foncé) et ne pouvant dépasser le niveau de la dalle du premier étage,
- Soit couverte par une toiture à un pan unique entièrement vitrée (de préférence en vitrage opaque) composée et alignée en 3 ou en 4 vantaux, afin de s'harmoniser au nombre de vantaux de la longueur de la véranda et des ouvertures existantes.

Concernant les menuiseries des vérandas et des loggias, leur cadre sera de profil le plus fin possible, dans les tons bois foncé. Concernant le garde-corps des balcons, il devra être identique au modèle originel, en acier peint ou en lisses de bois dans les tons brun foncé.

4. Extensions et constructions secondaires :

Concernant les constructions principales d'habitation individuelle disposant d'une façade en

pignon, il sera possible de construire une extension à celle-ci, dans la limite de 5,5 mètres de longueur, de 2,5 à 3,6 mètres de largeur et de 4 mètres maximum de hauteur au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel et ce, en fonction de la superficie disponible en limites de lot. L'extension sera ravalée par un enduit de granulométrie et de teinte identiques à la construction principale existante et sera couverte par une toiture à double pans asymétriques d'une inclinaison égale à 20° (36,4 %).

Concernant les constructions secondaires aux constructions principales d'habitation individuelle, elles sont limitées à :

- Un local de rangement non-accolé à la construction principale,
- Un local de rangement accolé à la façade en pignon de la construction principale,
- Un local de stationnement.

Concernant les constructions secondaires aux constructions principales d'habitation collective, seuls les appentis de rangement de type n°2 ou de type n°3 seront autorisés en pignons d'immeuble.

Constructions secondaires dédiées au stationnement

- Les **annexes de type n°1** seront constituées de bois de charpente. Leurs toitures respecteront une inclinaison de 20° (36,4 %), pourront être couvertes par une couverture en cuivre, en bac acier à emboîtements sandwich ou par des panneaux ou des tuiles photovoltaïques de couleur sombre installé(s) à l'horizontale en toiture ou encore par de la végétalisation dite pérenne (dont l'épaisseur du substrat de terre ne dépassera pas l'épaisseur de la panne de bois horizontale de l'annexe). Leurs dimensions maximales seront de 3,6 mètres en largeur, de 6 mètres en longueur et de 2,3 mètres de hauteur à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel. Elles pourront être partiellement fermées sur 2 côtés au maximum par des dispositifs ajourés en bois de teinte brun foncé.
- Les **annexes de type n°2** comprendront ou non une construction de type n°1 destinée au rangement. Elles seront constituées de parties maçonnées enduites ou en ossature en bois lasuré et de parties verticales recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Leurs toitures respecteront une inclinaison de 20° (36,4 %) et seront recouvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Leurs dimensions maximales seront de 3,6 mètres en largeur, de 6 mètres en

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

longueur (avec le local de rangement inclus) pour une hauteur maximale de 2,3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel.

Constructions secondaires dédiées au rangement

- Les **annexes de type n°1** seront recouvertes d'une toiture à un pan avec une pente de 20° (36,4 %) et couvertes d'un matériau et d'une teinte autorisés en toiture. Elles seront constituées de parties maçonnées et bardées ou en 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 n°2 destinée au stationnement. Lorsque le local de rangement est incorporé à l'abri pour véhicules (type n°2), il ne sera pas admis de local de rangement de type n°1 supplémentaire.

Les dimensions maximales de ces constructions seront de 3,2 mètres en longueur et de :

- Soit 1 mètre en largeur, avec une hauteur maximale à l'égout de toit de 1,8 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, de 2,35 mètres au faîte de toit et d'une pente de toit de 20° (36,4 %),
 - Soit 1,5 mètre en largeur, avec une hauteur maximale à la gouttière de 1,9 mètre ou 2,65 mètres au faîte et une pente de toit de 20° (36,4 %). Afin de permettre le stockage de bois, ce modèle pourra recevoir un seul débord de toiture, côté rue, d'une largeur de 0,5 mètre.
- Les **annexes de type n°2** 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° (36,4 %) 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 1,8 mètre en largeur et 5,5 mètres en longueur avec une hauteur maximale de 2,4 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les **annexes de type n°3** 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° (36,4 %) 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 1,8 mètre en largeur et 5,5 mètres en longueur avec une hauteur maximale de 2,4 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel.

Les appentis seront uniquement implantés en mur pignon. Leurs dimensions maximales seront de 5,5 mètres de long, de 1,8 mètre de large et de 2,4 mètres de haut à l'égout de toit par rapport au niveau du terrain naturel. Ils seront soit complètement clos et couverts ou clos et couverts sur la moitié de leur emprise totale. Leurs façades seront maçonnées et enduites dans un coloris identique à celui de la maison d'habitation individuelle, avec ou sans bardage en bois de ton brun foncé. Leur couverture sera à double pans et d'une inclinaison de 20° (36,4 %) en bardeaux foncés, leur faîtage sera parallèle à la toiture de la construction principale existante.

Les pergolas seront construites en bois de charpente, dans les tons brun foncé.

Toitures

Aspect des toitures :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des toitures devront être validées par le Service de l'Urbanisme via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Les matériaux de couverture des toitures brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

La réfection de la toiture d'un immeuble ou d'un groupement d'immeubles pourra être accordée uniquement dans l'hypothèse où celle-ci concerne l'intégralité de la toiture de l'unité bâtie. Dans le cadre d'un projet de réfection de la toiture d'une maison d'habitation groupée, le revêtement de la toiture sera accordé à la condition *sine qua none* que le matériau et la teinte soient identiques à celles des autres maisons d'habitations groupées.

Toitures et débords :

Pour toute réhabilitation et toute rénovation d'une construction, il est exigé une toiture à double pans, dont l'inclinaison sera égale à 36,4 % (soit 20°).

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

La couverture de la toiture sera constituée de bardeaux bitumeux canadiens, de tavaillons de bois ou de tuiles plates ou de tuiles à emboîtements en acier de teinte brun foncé. La largeur des débords de toiture sera identique à celle d'origine. Les descentes d'eaux pluviales (cheneaux et gouttières) seront en cuivre ou en acier galvanisé peint en brun foncé.

Les surélévations et les créations de toiture-terrasse sont proscrites.

Fenêtres de toiture :

Les fenêtres de toit doivent être positionnées de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement. Sur un même pan de toit d'une construction principale, au maximum 2 châssis de toit seront alignés sur une seule ligne horizontale.

Les lucarnes seront exclusivement de type « *chien-assis* » dans la limite d'un chien-assis par plan de toit d'une même construction, placées au centre du plan de toiture à compter du repère de la panne faîtière. Elles seront composées de 4 vantaux vitrés ouvrants à la française ou coulissants, d'une largeur de 3 mètres et d'une hauteur de 1,7 mètre, pourvues ou dépourvues de volets roulants (coffre d'enroulage encastré à la façade ou installé en interne) et dont la couverture sera identique au reste de la toiture et à joues pleines.

Les fenêtres de toit sont tolérées sur les toitures des constructions secondaires (carports et garages). Leur installation est totalement interdite sur les croupes.

Clôtures

Dans une optique de précision des essences végétales à feuillage persistant ou caduque devant être employés au sein du territoire communal de Publier, un Guide Communal des Essences Végétales Locales est annexé au présent règlement écrit.

L'installation de clôtures donnant sur l'alignement, sur les limites de propriété privées séparatives ou entre les limites de lot n'est absolument pas obligatoire. Elles seront impérativement ajourées, sans comporter de dispositif occultant autre que végétal. Il est strictement prohibé d'installer des systèmes occultants sur le dispositif de clôture donnant sur la voirie, afin de ne pas engendrer des risques de sécurité routière et piétonne. Les bâches, les panneaux opaques en ajout sur le grillage ou le dispositif à claire-voie et tout autre

système occultant à apposer sur les dispositifs de clôture en vis-à-vis des limites de propriété privée séparatives ou des limites séparatives entre lots, autre qu'une haie vive plantée en pleine terre, sont strictement proscrits. Les écrans végétaux plantés en bacs sont donc interdits.

Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune d'une propriété privée à celles attenantes selon les principes émis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « *Trames Vertes, Bleues et Noires* ».

Règle générale :

Dans le cadre de l'installation d'une clôture côté canal, elle devra se présenter selon l'une des dispositions ci-après :

- Donnant sur le fond de parcelle, en grillage souple torsadé de coloris vert ou gris doublé d'une haie, avec ou sans portillon, dont la hauteur sera de 1 mètre maximum par rapport au niveau du terrain naturel,
- Donnant sur les limites séparatives (de propriété privée ou de lots de copropriété), en grillage souple torsadé de coloris vert ou gris doublé d'une haie, dont la hauteur sera de 1,8 mètre maximum par rapport au niveau du terrain naturel (à la condition que la distance minimale entre le dispositif de clôture et le nu externe de la façade soit de 2 mètres).

Dans le cadre de l'installation d'une clôture donnant sur la limite d'alignement ou sur les limites séparatives (de propriété privée ou de lots de copropriété), elle devra se présenter ainsi : un grillage souple torsadé de coloris vert ou gris doublé d'une haie, dont la hauteur sera comprise entre 1,2 mètre et 1,5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

L'installation de portails et de portillons pleins sont également interdits. Côté rue, un seul portillon et un seul portail à deux vantaux battants ou coulissants seront tolérés pour les maisons d'habitation individuelles, aux conditions cumulatives qu'ils soient réalisés en palines verticales en bois (ou matériau d'aspect similaire), de teinte brun foncé et d'une hauteur comprise entre 1,2 mètre et 1,5 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

Les maisons d'habitation individuelle groupées et les immeubles collectifs ne pourront concevoir qu'un portillon en lattes bois vertical (ou matériau d'aspect similaire) ou en

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

barreaudage (teintes admises verte, brune ou grise). A l'exception des maisons d'habitation individuelles, les portails coulissants sont prohibés.

Eléments techniques

Au motif des perspectives et points de vue, des paysages urbains et naturels et de la qualité architecturale et patrimoniale du territoire communal de Publier, toute installation d'ouvrages et d'éléments techniques seront limités au minimum et dans la mesure du possible dissimulés de façon à se fondre dans les façades, les toitures et les tènements. Ils devront donc respecter les directives ci-après.

En toiture :

Les antennes et les paraboles ne devront pas dépasser la ligne du faîtage des toitures à pans et devront être discrètes lorsqu'elles sont installées sur des toitures plates.

Les édicules techniques installés en toitures (puits d'ascenseur, cage d'escalier, gaine et boîtier de ventilation, de climatisation, d'aération, etc.) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte des percées visuelles au-dessus des bâtiments.

En façade :

Les gaines et les boîtiers de ventilation, de climatisation, d'aération installés en façades des bâtiments devront être le plus discrets possibles, sans être visibles depuis les espaces publics. S'ils ne peuvent être installés, pour des motifs techniques, sur des façades invisibles depuis les espaces publics, ils devront soit être dissimulés par des coffrets d'un coloris approchant ou identique à la teinte du ravalement de la façade ; soit être camouflés par des aménagements paysagers de façon pérenne en toute saison.

Les fils électriques et de télécoms devront être impérativement encastrés au sein des murs de façade. Dans l'hypothèse où une impossibilité technique est rencontrée (à justifier), le cheminement des fils devra être placés à la jonction des débords de toiture et des murs de façades afin de s'intégrer au mieux dans la composition extérieure.

Sur terrain :

Les locaux techniques des pompes à chaleur devront être masqués par des aménagements paysagers.

Sous réserve du respect du règlement intercommunal de la collecte des déchets, émis par l'autorité compétente en la matière, les conteneurs à déchets ménagers privés devront être installés de façon accessible tout en étant dissimulés par des aménagements paysagers ou tout en étant intégrés soit à la construction d'un bâtiment dédié ou soit dans les immeubles collectifs.

Sur voirie :

Les boîtiers de transformation électrique des logements individuels tout comme les conteneurs de transformateur électrique des logements intermédiaires et collectifs devront s'intégrer au mieux dans le paysage à proximité. Pour cela, l'intégration des boîtiers individuels dans les murets bahuts des clôtures et l'insertion des conteneurs collectifs dans des petits abris à l'aspect qualitatif sont vivement recommandées.

Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées en-dehors d'un lotissement devront être installées à l'entrée de la propriété privée, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des immeubles devront être installées soit à l'intérieur des halls d'entrée soit à l'entrée de la résidence, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées dans des lotissements devront être installées à l'entrée du lotissement, de préférence intégrées aux éléments de clôture.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques...),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils peuvent être composés d'aménagements végétaux et minéraux.

Les espaces perméables correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Le terme d'espaces perméables désigne les surfaces permettant aux eaux de pluie et de ruissellement de s'infiltrer dans les sols. Il s'agit à la fois des espaces végétalisés de pleine terre et des espaces libres perméables (graviers tout venant, revêtement de type Evergreen, toitures plates végétalisées...)

Le terme d'espaces végétalisés indique les surfaces permettant à la biodiversité (faune et flore) de se constituer et de se reproduire, via la présence d'herbes, de fleurs, de légumes, de fruits, d'arbustes et d'arbres.

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en

sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol

Non-réglémentée.

Espaces libres

Espaces perméables

De façon générale, les espaces libres ne devront pas être bitumés, goudronnés ou enrobés, afin de ne pas accentuer le phénomène d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols engendrant des difficultés d'évacuation des eaux de pluie et générant des risques d'inondations récurrents. Les surfaces libres de toute construction seront aménagées et plantées.

Stationnement :

L'imperméabilisation des sols afin de créer ces places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier : dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées gravillonnées... afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement. L'utilisation de l'asphalte, du bitume, de l'enrobé ou tout autre produit imperméable de revêtement des sols est prescrit.

Espaces végétalisés et de pleine terre

Règle générale :

Dans le cadre d'un projet de construction neuve sur un terrain nu, d'édification d'une construction secondaire (annexe) ou d'extension d'une construction principale existante, les espaces libres de constructions seront gérés en espaces végétalisés. Les enrobés et les bétons sont interdits en tant que revêtements de sols.

- Du côté du canal, les terrasses seront construites avec des matériaux perméables,
- Du côté de la voie, un emplacement de stationnement par logement sera imperméabilisé par du dallage.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Plantations

Les limites séparatives entre les lots seront marquées par la plantation et l'entretien d'haie vive d'essences végétales locales d'1,5 mètre de large (0,75 mètre sur chaque lot). La hauteur des haies vives par rapport au niveau du terrain naturel sera comprise entre 1,2 mètre et 1,8 mètre.

Les arbres devant être supprimés (nombre décimal à arrondir au supérieur, le cas échéant) doivent être remplacés en nombre et en amplitude équivalents (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte minimum) sur le même lot.

Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée via le Guide Communal des Essences Locales Végétales, mis à disposition en annexe au règlement écrit du PLU.

Cas particuliers :

Des mesures compensatoires peuvent être accordées dans l'optique où elles seront jugées satisfaisantes par le service instructeur.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Panneaux photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques seront tolérés en étant intégrés à la couverture de la toiture d'une construction existante. Dans tous les cas, leur coloris devra s'approcher du coloris du revêtement de la toiture de la construction sur laquelle ils seront apposés. Ils devront être positionnés de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement. Les positionnements discontinus afin d'éviter les éventuels obstacles (conduits de cheminées, fenêtres de toit, édifices techniques...) ne seront pas acceptés.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Constructions nouvelles :

Les constructions neuves doivent s'élaborer dans le respect des normes établies par la Réglementation Environnementale (RE) en vigueur. Les volumes (hauteur, longueur, largeur)

des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique afin d'assurer le confort intérieur, tant en période hivernale qu'estivale. Les paramètres de dimensionnement, d'orientation, d'isolation des façades et de protection des ouvertures constituent également des outils pour optimiser les « *apports passifs* » en termes de chaleur, de fraîcheur et de luminosité. Le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables est vivement conseillé. C'est pourquoi, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés dans l'enceinte de plusieurs bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation / réhabilitation :

- Les travaux de ravalement de façade et/ou de réfection de toiture, d'aménagement de locaux afin de les rendre propres à l'habitat impliqueront le respect des normes de performances énergétiques en vigueur,
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur devront être qualitatifs en termes de confort de température et de renouvellement de l'air mais également en termes d'aspect architectural, notamment par un habillage et une animation des façades (pertinence des matériaux, éléments de décor...),
- Les travaux de remplacement des menuiseries et des vitrages devront respecter les caractéristiques thermiques réglementaires en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments :

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur autorisent une épaisseur maximale de dépassement de 20 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites d'alignement et aux limites séparatives (2.1) afin d'isoler les façades, surélever les toitures et installer des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

2.4 Stationnement

Les besoins de stationnement des véhicules automobiles ou motocycles des opérations projetées doivent être assurés en-dehors des voies publiques et des dessertes collectives. Lorsqu'une construction accueille plusieurs destinations et sous-destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera défini en fonction de chaque norme applicable à chacune d'entre elles.

Tout emplacement de stationnement de véhicules, qu'il soit couvert ou non-couvert, sera de dimensions minimales : 2,5 mètres de largeur sur 5 mètres de longueur (soit une surface totale minimale de 12,5 mètres carrés). Les dimensions minimales des emplacements de stationnement dédiés aux personnes à mobilité réduite seront de : 3,3 mètres de largeur sur 5 mètres de longueur (soit une surface totale minimale de 16,5 mètres carrés).

Les places de parking dites « *en enfilade* » ou « *commandées* » (uniquement accessibles via les places de parking les précédant) ne seront pas prises en compte dans le calcul du nombre d'emplacements de stationnement minimal requis.

Les emplacements de stationnement extérieurs devront être végétalisés et être paysagés afin de s'intégrer au mieux à leur environnement à proximité. Un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte) devra être planté pour chaque tranche de 4 places de parking externes.

Tout mètre carré dépassant les plafonds définis, qu'il s'agisse du nombre de logements ou de la surface de plancher, implique la création d'un emplacement de stationnement.

Dans l'hypothèse de projets de constructions ou d'installations n'étant pas réglementés ci-dessus, le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules devra répondre impérativement aux besoins de l'opération projetée.

Dans le cadre de réhabilitation, de changement de destination et de sous-destination ou d'extension de bâtis existants, seules les surfaces de plancher créées ou créant de nouveaux logements ou de nouvelles activités seront prises en compte dans le calcul du nombre de places de parking.

Lorsqu'un espace de stationnement a été pris en compte, dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une zone de parking privée, il ne pourra être pris en compte dans le contexte d'un nouveau projet.

A compter de 8 places de parking couvertes ou non-couvertes, quelle que soit la destination et la sous-destination du bâtiment, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures devra être prévu.

Règle générale :

Selon la typologie et la destination du bâti, il est exigé un nombre minimal de 2 places de parking par logement créé d'habitat individuel ou collectif, dont 50 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes.

De préférence, les emplacements de stationnement des véhicules motorisés devront observer une distance minimale de recul de 0,75 mètre vis-à-vis des limites séparatives entre les lots afin de permettre la plantation et l'entretien d'une haie commune.

Cas particuliers :

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de parking sera défini afin de répondre aux besoins en stationnement du projet.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Toute occupation et/ou utilisation des sols, préalablement autorisée dans la zone, sera cependant refusée dans le cadre où l'accès au tènement depuis l'espace public provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers desdits accès et voiries.

Cette sécurité sera appréciée, notamment au regard de :

- La position et de la configuration de l'accès prévu débouchant sur la voie publique,
- La nature et l'intensité du trafic routier.

Le nombre des accès routiers donnant sur les voiries publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Le déplacement d'ouvrages techniques (bouches de lutte contre le risque d'incendie, poteaux supportant les câbles d'électricité et de télécoms, etc.) pour créer un accès routier au tènement objet du projet sera exclusivement à la charge du pétitionnaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

Le rehaussement des poteaux ou l'enfouissement des câbles d'électricité et/ou de télécoms afin d'installer un point d'apport volontaire (PAV) permettant la collecte et le recyclage des déchets domestiques sera exclusivement à la charge du bénéficiaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

En tout état de cause, les projets devront respecter les éléments énoncés ci-dessous :

- Toute création d'accès au réseau routier public devra prévoir la collecte des eaux de pluie et de ruissellement à son entrée, via la mise en place d'une grille raccordée au dispositif d'évacuation des eaux pluviales de la propriété privée,
- Le débouché des véhicules sur les voies, qu'elles soient publiques ou privées, doit être effectué via un surbaissement du trottoir ou de l'accotement et ce, selon les directives des services compétents communaux ou départementaux, le cas échéant,
- Les groupements de carports, de garages ou d'emplacements de stationnement de

véhicules sont obligatoires afin de présenter un seul et unique accès sur la voirie publique, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent,

- Les sorties particulières des véhicules motorisés desservant une maison d'habitation individuelle doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 3,5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voirie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Les sorties particulières desservant plusieurs maisons d'habitation individuelle ou des bâtis d'habitation intermédiaire ou des immeubles d'habitation collective doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Les sorties particulières desservant des immeubles d'habitation collective doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 6,5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans l'hypothèse d'une installation d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou l'installation d'un portail à ouverture automatique coulissant, le portail pourra être implanté sur la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans le cadre de portails à ouverture et fermeture manuelles, les portails d'accès aux propriétés privées devront être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir n'empiètent pas sur l'espace public (chaussée, voie cyclable et trottoir compris).

Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voiries devront impérativement être adaptées aux différents usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux particularités urbaines des quartiers d'habitat. Par conséquent, les occupations et/ou les utilisations des sols peuvent être refusées sur des emprises foncières n'étant pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant de façon satisfaisante à l'importante et/ou à la destination des constructions envisagées.

Toute voie (dont celles de desserte interne au projet d'aménagement) permettant aux véhicules routiers de circuler, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter :

- Pour les projets de constructions inférieurs ou égaux à 4 maisons d'habitation individuelle, une largeur de chaussée de 3,5 mètres minimum en tout point,
- Pour un lotissement comportant plus de 4 maisons d'habitation individuelle ou pour les bâtiments d'habitation intermédiaire (villas jumelées et immeuble collectif inférieur ou égal à 6 logements), une largeur de chaussée de 5 mètres minimum en tout point,
- Pour un immeuble d'habitation collective, comprenant plus de 6 logements, une largeur de chaussée de 6,5 mètres minimum en tout point ; dont 1,5 mètre de cheminement piéton sécurisé exigé,
- Et ce, afin de permettre aux services publics d'intervenir aisément selon les besoins (véhicules de sécurité et de lutte contre les risques d'incendie, engins de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères...) et de permettre le croisement de 2 véhicules légers de tourisme sans difficultés.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin que les véhicules privés ou issus du service public puissent aisément opérer un demi-tour (notamment grâce à la création d'une aire de retournement si nécessaire).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

La gestion du réseau public d'eau potable relevant de la compétence de l'autorité compétente en la matière, les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles auprès de cet unique interlocuteur.

L'adduction d'eau potable doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Dans l'hypothèse de l'emploi d'une ressource propre en eau potable sur la propriété privée, cet emploi doit être déclaré auprès du service technique concerné de la Mairie de Publier.

Dans le cadre de la sécurité incendie, les emplacements d'implantation de bouches d'incendie sur les canalisations du réseau public communal d'eau potable et d'installation de dispositifs de lutte contre les incendies devront être préalablement déterminés avec le service technique compétent.

Eaux usées

La gestion du réseau public d'assainissement collectif relevant l'autorité compétente en la matière, les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles au sein du Règlement d'Assainissement Collectif rédigé par la CCPEVA, ci-annexé au présent règlement écrit.

Toute construction générant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de typologie séparative, dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

A compter de 8 emplacements de stationnement de véhicules, tant internes qu'externes, un dispositif séparatif des hydrocarbures des eaux pluviales doit impérativement être installé.

En ce qui concerne les constructions existantes non-raccordées et ne pouvant être raccordées

au réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non-collectif (fosses septiques) doit être conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans tous les cas de figure, l'évacuation des eaux usées non-traitées est interdite dans les ruisseaux, les fossés ou le réseau public des eaux pluviales.

Eaux pluviales et de ruissellement

Tout projet de construction engendrant une diminution de la superficie permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols de l'emprise foncière devra s'équiper d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant :

- Leur collecte (chéneaux, gouttières et canalisations),
- Leur rétention (citerne, cuve de rétention ou bac de réemploi),
- Leur infiltration.

En effet, le dispositif de gestion des eaux pluviales devra privilégier la méthode de l'infiltration dans les sols de l'unité foncière afin de ne pas saturer le réseau communal des eaux pluviales et par conséquent, de ne pas engendrer des travaux de redimensionnement dudit réseau.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon que le débit de pointe* généré par le projet soit inférieur ou égal au débit primitif* relevé avant le projet sur l'emprise foncière et ce, sans pouvoir dépasser le seuil de 3 litres par seconde.

Dans l'hypothèse d'un dispositif d'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans un sol très peu perméable, l'excédent des eaux pluviales rencontrant des difficultés à s'infiltrer pourra être dirigé via une surverse dans l'exutoire à proximité, toujours à la condition de ne pas excéder le seuil de 3 litres par seconde.

Cette surverse et son débit de fuite* seront rejetés :

- Dans le réseau public des eaux pluviales, s'il existe,
- Dans le fossé non-routier ou le ruisseau le plus proche, uniquement en l'absence de réseau communal des eaux pluviales.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier) d'infiltrer les eaux de pluie et

de ruissellement, démontrée par une étude hydro-géotechnique, le dispositif de gestion des eaux pluviales pourra se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux pluviales après une latence dans une zone dite « *tampon* » créée par une cuve de rétention, sous réserve de l'accord du service technique concerné (service technique des eaux pluviales de la Mairie de Publier).

Lorsque les eaux de pluie collectées par les aménagements de la propriété privée (eaux de toiture, de voirie privée...) ne peuvent être rejetées dans le réseau communal des eaux pluviales ou en l'absence de celui-ci, elles devront être collectées par un dispositif individuel dimensionné selon les besoins du projet, sans être canalisées puis elles devront être rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique.

La conformité du dispositif d'évacuation des eaux pluviales vis-à-vis de l'autorisation d'urbanisme accordée sera vérifiée par le service technique compétent dans le délai légal prévu à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux. Un plan de récolement du passage des réseaux de la propriété privée à l'espace public pourra être éventuellement exigé.

Electricité, téléphonie et télédistribution

Tout projet d'aménagement immobilier comportant un poste de transformation électrique, qu'il soit collectif ou un lotissement, devra :

- Soit l'intégrer au sein du corps d'une construction (immeuble),
- Soit l'habiller et le dissimuler au mieux afin de ne pas dénaturer le site ni l'environnement.

Déchets

La collecte et la gestion des déchets domestiques relevant de la compétence l'autorité compétente en la matière, dont le règlement de collecte applicable est disponible auprès de cet unique interlocuteur.

Tout projet de construction de logements, qu'il soit collectif ou semi-collectif ou un lotissement de maisons d'habitation individuelles, doit être doté d'emplacements privilégiés afin d'aménager les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif des déchets

domestiques. Ceux-ci seront implantés à proximité des itinéraires de collecte, effectués le long des voies communales et départementales et ce, dans le respect des dispositions sanitaires.

Dans une démarche éco-responsable de mutualisation des impacts économiques (carburants), fonciers (consommation et imperméabilisation des sols) et temporels (réduction des tournées), les emplacements d'aménagement des conteneurs d'ordures ménagères de plusieurs opérations immobilières devront, dans la mesure du possible, être regroupés en respectant les directives du service technique compétent de la CCPEVA.

Zone UE

UE : secteurs affectés à des équipements publics et d'intérêt public

Les zones Ue concernent des secteurs affectés à des équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'à des constructions ou installations d'intérêt général.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination permis par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Aux cônes de vue,
- Aux périmètres de sursis à statuer en vertu de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme,
- Aux secteurs patrimoniaux bâtis et non-bâtis remarquables repérés au plan de zonage du PLU en vertu des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux risques naturels prévisibles.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures des activités

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

1.1 Autres interdictions

Sont de plus interdits dans l'ensemble de la zone Ue :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération, les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- Toute construction et installations à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies dans les autorisations sous conditions particulières (1.2) ci-après,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés dans les autorisations sous conditions particulières (1.2) ci-après.

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- Sur le périmètre rapproché : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et sciatifs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements supérieurs à 1,5 mètre de profondeur, ainsi que les pompes privées de la nappe,
- Sur le périmètre éloigné : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures des activités

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- (1) Les constructions principales et secondaires (dans la limite de 2 annexes) à destination d'habitation, dès lors que le personnel dédié à la gestion, au fonctionnement, à l'entretien et à la surveillance desdits équipements du service public ou d'intérêt collectif est présent de façon permanente. La surface de plancher allouée à chaque logement de fonction et ses éventuelles annexes sera limitée à 120 mètres carrés maximum,
- (2) Les constructions et les installations à destination d'activités commerciales nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt général.

Sont de plus admis dans la zone Ue :

- Les exhaussements, les affouillements, remblais et déblais, à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à la construction et à l'aménagement des bâtiments à construire. Ils devront respecter les dispositions à ce sujet, explicités dans les dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2),
- L'édification et la rénovation de clôtures, de portails et portillons, dans le respect des dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2).

Autres conditions particulières :

Dans le cas de figure d'une division foncière en vue de bâtir ou de lotir et en application des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et les installations sont accordées à la condition qu'elles respectent l'ensemble des dispositions réglementaires de la zone à l'échelle de chaque lot détaché issu de la division foncière et non à l'échelle de l'unité foncière initiale.

Lorsqu'un bâti existant se révèle non-conforme aux dispositions réglementaires applicables à la zone, la demande d'autorisation d'urbanisme sera uniquement accordée dans le cadre de projets et de travaux ayant pour objet de ne pas aggraver et/ou de réduire les non-conformités avérées.

2.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non-réglémentée.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Non-réglémentée.

Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

A l'exception des cas de figure concernés par des servitudes de droit privé de passage, le champ d'application du présent article englobe les emprises publiques, les voiries publiques, les chemins ruraux et les voies privées, qu'elles soient ouvertes ou fermées à la circulation automobile.

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

Les constructions et installations projetées concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques, pourront s'implanter jusqu'en limite d'alignement donnant sur la voirie publique, les emprises publiques existantes ou projetées (emplacements réservés) ou la voirie privée.

Cas particuliers :

Afin de poursuivre et de pérenniser l'alignement des différentes façades créant un front bâti uni au sein des quartiers, les extensions (dont les surélévations) de constructions principales et secondaires existantes pourront déroger à la règle générale concernant l'implantation vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie privée, la voie publique ou l'emprise publique ; aux conditions cumulatives que :

- Les constructions n'engendrent pas des problèmes de visibilité, de passage et donc de sécurité publique,
- Les constructions principales ou secondaires futures n'aggravent pas la situation préexistante,
- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'aggravent pas la situation préexistante,
- Dans l'hypothèse d'aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Dans le cas de figure où les constructions comblent une dent creuse afin de constituer un front bâti.

Au surplus des dispositions relatives au traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (2.3), afin de permettre le libre passage de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être entretenues en espaces libres de toute construction et de tout mouvement de terre inopportun, en respectant *de facto* un recul d'implantation vis-à-vis des cours d'eau. Celui-ci sera à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux d'implantation. Cette disposition réglementaire n'engage pas les ouvrages et infrastructures de franchissement des cours d'eau.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale de retrait par rapport aux limites de propriété privée séparatives devra être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de chaque façade attenante à chaque limite ($d = h / 2$), sans être inférieure à 3 mètres minimum.

Cas particuliers :

Les constructions et les installations pourront être admises jusqu'en limites de propriété privée séparatives, dans les cas de figure ci-après :

- Les structures de stationnement souterrain de véhicules,
- Les aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Les servitudes de cour commune entre deux propriétés privées riveraines (les

dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont par conséquent applicables au projet).

Dans le cas de figure de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, appentis, cabanon...) accolées ou non-accolées, closes ou non-closes, la distance d'implantation minimale vis-à-vis des limites de propriété privée pourra être de 2 mètres et ce, selon les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel,
- La longueur de chaque façade de l'annexe ne dépasse pas 8 mètres,
- La distance minimale d'implantation des piscines hors-sol, semi-enterrées ou enterrées, comportant ou ne comportant pas de margelle sera de 4 mètres, à compter du bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non-réglémentée.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Règle générale :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Les équipements autorisés dans la zone, par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (façades, percements, toitures), notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans une optique de précision des aspects et des coloris des matériaux et des essences végétales à feuillage persistant ou caduque devant être employés au sein du territoire communal de Publier, un Nuancier Communal et un Guide Communal des Essences Végétales Locales sont annexés au présent règlement écrit.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques...),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils peuvent être composés d'aménagements végétaux et minéraux.

Les espaces perméables correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Le terme d'espaces perméables désigne les surfaces permettant aux eaux de pluie et de ruissellement de s'infiltrer dans les sols. Il s'agit à la fois des espaces végétalisés de pleine terre et des espaces libres perméables (graviers tout venant, revêtement de type Evergreen, toitures plates végétalisées...)

Le terme d'espaces végétalisés indique les surfaces permettant à la biodiversité (faune et flore) de se constituer et de se reproduire, via la présence d'herbes, de fleurs, de légumes, de fruits, d'arbustes et d'arbres.

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi

d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol

Non-réglée.

Espaces libres

Les projets d'équipements publics et d'intérêt collectif devront répondre à l'exigence d'aménagements d'espaces verts paysagers adéquate selon leurs paramètres fondateurs (nature, fonction, volumétrie et aspect...) et leur environnement proche. Toutefois, ces aménagements paysagers ne devront pas remettre en cause la faisabilité du projet, ils devront demeurer compatibles avec les impératifs techniques rencontrés en cours de conception, de construction et d'usage desdits projets.

Les espaces non-affectés à la construction, à l'accessibilité et au stationnement doivent être aménagés, végétalisés et plantés.

Les marges correspondant à la distance de retrait minimal d'implantation exigée vis-à-vis des limites de propriété privée donnant sur l'alignement de voirie et séparatives feront l'objet d'un aménagement paysager adapté.

Espaces perméables

Stationnement :

Les espaces dédiés au stationnement extérieur de véhicules devront être arborés et le moins possible minéralisés.

L'imperméabilisation des sols afin de créer ces places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier : dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées gravillonnées... afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Les surfaces engendrées par les pavés engazonnés, les allées gravillonnées et/ou les dalles alvéolées seront comptabilisées dans le calcul d'espaces perméables, permettant l'infiltration

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols du terrain.

Plantations

Il est imposé (nombre décimal à arrondir au supérieur, le cas échéant) un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte) par tranche de 4 places de parking externes.

Ces arbres et arbustes devront être choisis de façon diversifiée via le Guide Communal des Essences Locales Végétales, mis à disposition en annexe au règlement écrit du PLU.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Panneaux photovoltaïques :

L'installation de panneaux photovoltaïques doit être privilégiée et intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans), sauf contrainte technique justifiée.

L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture devra respecter les consignes ci-dessous :

- Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés à la couverture de la toiture de toute construction future,
- Les panneaux photovoltaïques seront tolérés en surimposition de la couverture de la toiture d'une construction existante. Il est cependant recommandé qu'ils soient intégrés au lieu d'être surimposés.

En cas d'implantation au sol, la surface générée par l'installation de panneaux photovoltaïques au sol sera comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol du tènement. En aucun cas de figure, les panneaux photovoltaïques seront tolérés en ajoutés de façades.

Dans tous les cas, leur coloris devra s'approcher du coloris du revêtement de la toiture de la construction sur laquelle ils seront apposés. Ils devront être positionnés de façon ordonnée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement. Les positionnements discontinus afin

d'éviter les éventuels obstacles (conduits de cheminées, fenêtres de toit, édicules techniques...) ne seront pas acceptés.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Constructions nouvelles :

Les constructions neuves doivent s'élaborer dans le respect des normes établies par la Réglementation Environnementale (RE) en vigueur. Les volumes (hauteur, longueur, largeur) des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique afin d'assurer le confort intérieur, tant en période hivernale qu'estivale. Les paramètres de dimensionnement, d'orientation, d'isolation des façades et de protection des ouvertures constituent également des outils pour optimiser les « *apports passifs* » en termes de chaleur, de fraîcheur et de luminosité. Le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables est vivement conseillé. C'est pourquoi, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés dans l'enceinte de plusieurs bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation :

Dans le cas de figure d'un projet de rénovation et/ou de réhabilitation :

- Les travaux de ravalement de façade et/ou de réfection de toiture, d'aménagement de locaux afin de les rendre propres à l'habitat impliqueront le respect des normes de performances énergétiques en vigueur,
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur devront être qualitatifs en termes de confort de température et de renouvellement de l'air mais également en termes d'aspect architectural, notamment par un habillage et une animation des façades (pertinence des matériaux, éléments de décor...),
- Les travaux de remplacement des menuiseries et des vitrages devront respecter les caractéristiques thermiques réglementaires en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments :

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur autorisent une épaisseur maximale de dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites d'alignement et aux limites séparatives (2.1) afin d'isoler les façades, surélever les toitures et installer des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

2.4 Stationnement

Les besoins de stationnement des véhicules automobiles ou motocycles des opérations projetées doivent être assurés en-dehors des voies publiques et des dessertes collectives.

Tout emplacement de stationnement de véhicules, qu'il soit couvert ou non-couvert, sera de dimensions minimales : 2,5 mètres de largeur sur 5 mètres de longueur. Les places de parking dites « *en enfilade* » ou « *commandées* » (uniquement accessibles via les places de parking les précédant) ne seront pas prises en compte dans le calcul du nombre d'emplacements de stationnement minimal requis.

Lorsqu'un espace de stationnement a été pris en compte, dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une zone de parking privée, il ne pourra être pris en compte dans le contexte d'un nouveau projet.

A compter de 8 places de parking couvertes ou non-couvertes, quelle que soit la destination et la sous-destination du bâtiment, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures devra être prévu.

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de parking sera défini afin de répondre aux besoins en stationnement du projet.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Toute occupation et/ou utilisation des sols, préalablement autorisée dans la zone, sera cependant refusée dans le cadre où l'accès au tènement depuis l'espace public provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers desdits accès et voiries.

Cette sécurité sera appréciée, notamment au regard de :

- La position et de la configuration de l'accès prévu débouchant sur la voie publique,
- La nature et l'intensité du trafic routier.

Le nombre des accès routiers donnant sur les voiries publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Le déplacement d'ouvrages techniques (bouches de lutte contre le risque d'incendie, poteaux supportant les câbles d'électricité et de télécoms, etc.) pour créer un accès routier au tènement objet du projet sera exclusivement à la charge du pétitionnaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

Le rehaussement des poteaux ou l'enfouissement des câbles d'électricité et/ou de télécoms afin d'installer un Point d'Apport Volontaire (PAV) permettant la collecte et le recyclage des déchets domestiques sera exclusivement à la charge du bénéficiaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

En tout état de cause, les projets devront respecter les éléments énoncés ci-dessous :

- Toute création d'accès au réseau routier public devra prévoir la collecte des eaux de pluie et de ruissellement à son entrée, via la mise en place d'une grille raccordée au dispositif d'évacuation des eaux pluviales de la propriété privée,
- Le débouché des véhicules sur les voies, qu'elles soient publiques ou privées, doit être effectué via un surbaissement du trottoir ou de l'accotement et ce, selon les directives des services compétents communaux ou départementaux, le cas échéant,
- Les groupements de garages ou d'emplacements de stationnement de véhicules

sont obligatoires afin de présenter un seul et unique accès sur la voirie publique, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent,

- Les sorties particulières des véhicules motorisés doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voirie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans l'hypothèse d'une installation d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou l'installation d'un portail à ouverture automatique coulissant, le portail pourra être implanté sur la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans le cadre de portails à ouverture et fermeture manuelles, les portails d'accès aux propriétés privées devront être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir n'empiètent pas sur l'espace public (chaussée, voie cyclable et trottoir compris).

Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voiries devront impérativement être adaptées aux différents usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux particularités urbaines des quartiers d'habitat. Par conséquent, les occupations et/ou les utilisations des sols peuvent être refusées sur des emprises foncières n'étant pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant de façon satisfaisante à l'importante et/ou à la destination des constructions envisagées.

En tout état de cause, dans les périmètres de risques forts, identifiés via un zonage de coloris rouge, du Plan de Prévention des Risques, la création de nouvelles voies d'accès ne seront admises uniquement dans les cas de figure où elles ne peuvent être créées ailleurs et ce, aux conditions cumulatives suivantes :

- Leur création n'engendre pas de terrassement conséquent du terrain ;
- Leur présence n'aggrave pas les risques naturels préexistants (à justifier par le maître d'ouvrage).

Toute voie (dont celles de desserte interne au projet d'aménagement) permettant aux véhicules routiers de circuler, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter une largeur de chaussée de 7,5 mètres minimum en tout point et ce, afin de permettre aux services publics d'intervenir aisément selon les besoins (véhicules de sécurité et de lutte contre les risques d'incendie, engins de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères...) et de permettre le croisement de 2 véhicules légers de tourisme sans difficultés. Les voies en impasse doivent être aménagées afin que les véhicules privés ou issus du service public puissent aisément opérer un demi-tour (notamment grâce à la création d'une aire de retournement si nécessaire).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

La gestion du réseau public d'eau potable relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles auprès de cet unique interlocuteur.

L'adduction d'eau potable doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Dans l'hypothèse de l'emploi d'une ressource propre en eau potable sur la propriété privée, cet emploi doit être déclaré auprès du service technique concerné de la Mairie de Publier.

Dans le cadre de la sécurité incendie, les emplacements d'implantation de bouches d'incendie sur les canalisations du réseau public communal d'eau potable et d'installation de dispositifs de lutte contre les incendies devront être préalablement déterminés avec le service technique compétent.

Eaux usées

La gestion du réseau public d'assainissement collectif relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles au sein du Règlement d'Assainissement Collectif rédigé par la CCPEVA, ci-annexé au présent règlement écrit.

Toute construction générant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de typologie séparative, dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),

- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

A compter de 8 emplacements de stationnement de véhicules, tant internes qu'externes, un dispositif séparatif des hydrocarbures des eaux pluviales doit impérativement être installé.

En ce qui concerne les constructions existantes non-raccordées et ne pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non-collectif (fosses septiques) doit être conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans tous les cas de figure, l'évacuation des eaux usées non-traitées est interdite dans les ruisseaux, les fossés ou le réseau public des eaux pluviales.

Eaux pluviales et de ruissellement

Tout projet de construction engendrant une diminution de la superficie permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols de l'emprise foncière devra s'équiper d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant :

- Leur collecte (chéneaux, gouttières et canalisations),
- Leur rétention (citerne, cuve de rétention ou bac de réemploi),
- Leur infiltration.

En effet, le dispositif de gestion des eaux pluviales devra privilégier la méthode de l'infiltration dans les sols de l'unité foncière afin de ne pas saturer le réseau communal des eaux pluviales et par conséquent, de ne pas engendrer des travaux de redimensionnement dudit réseau.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon que le débit de pointe* généré par le projet soit inférieur ou égal au débit primitif* relevé avant le projet sur l'emprise foncière et ce, sans pouvoir dépasser le seuil de 3 litres par seconde.

Dans l'hypothèse d'un dispositif d'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans un

sol très peu perméable, l'excédent des eaux pluviales rencontrant des difficultés à s'infiltrer pourra être dirigé via une surverse dans l'exutoire à proximité, toujours à la condition de ne pas excéder le seuil de 3 litres par seconde.

Cette surverse et son débit de fuite* seront rejetés :

- Dans le réseau public des eaux pluviales, s'il existe,
- Dans le fossé non-routier ou le ruisseau le plus proche, uniquement en l'absence de réseau communal des eaux pluviales.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier) d'infiltrer les eaux de pluie et de ruissellement, démontrée par une étude hydro-géotechnique, le dispositif de gestion des eaux pluviales pourra se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux pluviales après une latence dans une zone dite « *tampon* » créée par une cuve de rétention, sous réserve de l'accord du service technique concerné (service technique des eaux pluviales de la Mairie de Publier).

Lorsque les eaux de pluie collectées par les aménagements de la propriété privée (eaux de toiture, de voirie privée...) ne peuvent être rejetées dans le réseau communal des eaux pluviales ou en l'absence de celui-ci, elles devront être collectées par un dispositif individuel dimensionné selon les besoins du projet, sans être canalisées puis elles devront être rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),
- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

Le débit de rejet de ces eaux de piscine devra être régulé à 3 litres par seconde dans chaque réseau correspondant, de façon à ne pas les surcharger.

Il est également possible d'infiltrer directement dans les sols non-saturés en eau de la propriété privée les eaux de baignade. Pour cela, il faudra au préalable s'assurer de la faisabilité du procédé (capacité d'absorption des sols, servitude d'écoulement des eaux) lors de la conception du projet de piscine.

La conformité du dispositif d'évacuation des eaux pluviales vis-à-vis de l'autorisation d'urbanisme accordée sera vérifiée par le service technique compétent dans le délai légal prévu à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux. Un plan de récolement du passage des réseaux de la propriété privée à l'espace public pourra être éventuellement exigé.

Electricité, téléphonie et télédistribution

Tout projet d'aménagement immobilier comportant un poste de transformation électrique, qu'il soit collectif ou un lotissement, devra :

- Soit l'intégrer au sein du corps d'une construction (immeuble),
- Soit l'habiller et le dissimuler au mieux afin de ne pas dénaturer le site ni l'environnement.

Déchets

La collecte et la gestion des déchets domestiques relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), dont le règlement de collecte applicable est disponible auprès de cet unique interlocuteur.

Tout projet de construction de logements, qu'il soit collectif ou semi-collectif ou un lotissement de maisons d'habitation individuelles, doit être doté d'emplacements privilégiés afin d'aménager les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif des déchets domestiques. Ceux-ci seront implantés à proximité des itinéraires de collecte, effectués le long des voies communales et départementales et ce, dans le respect des dispositions sanitaires.

Dans une démarche éco-responsable de mutualisation des impacts économiques

(carburants), fonciers (consommation et imperméabilisation des sols) et temporels (réduction des tournées), les emplacements d'aménagement des conteneurs d'ordures ménagères de plusieurs opérations immobilières devront, dans la mesure du possible, être regroupés en respectant les directives du service technique compétent de la CCPEVA.

Zone UX

UX : secteur à vocation d'activités artisanales et industrielles

La zone Ux concerne des secteurs à vocation quasi exclusive d'accueil des activités économiques et de gestion des activités existantes, d'emprises généralement importantes, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Décomposition et secteurs

Cette zone comprend :

- Le secteur Uxc correspond plus spécifiquement à des activités commerciales d'importance,
- Le secteur Uxm correspondant à une friche industrielle ayant vocation à être requalifiée en un pôle d'échange multimodal à vocation d'activités mixtes favorisant notamment l'implantation d'activités tertiaires et de commerces de proximité.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination permis par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Aux cônes de vue,
- Aux périmètres de sursis à statuer en vertu de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme,
- Aux secteurs patrimoniaux bâtis et non-bâtis remarquables repérés au plan de zonage du PLU en vertu des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,

- Aux risques naturels prévisibles.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UX, UXc, UXm
	Exploitation forestière			UX, UXc, UXm
Habitation	Logement		(1) UXm, UX, UXc	
	Hébergement			UX, UXm, UXc
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2) UXc, UXm	UX
	Restauration	UXc, UXm		UX
	Commerce de gros	UXc		UXm, UX
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UXm		UX, UXc
	Hôtels	UXm, UXc		UXc, UX
	Autres hébergements touristiques			UXc, UXm, UX
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	UXc		UXm, UX
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UXc, UXm, UX		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UXc, UXm, UX		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UXc, UXm		UX
	Salles d'art et de spectacles			UXc, UXm, UX
	Équipements sportifs	UX, UXc, UXm		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Lieux de culte			UXc, UXm, UX
	Autres équipements recevant du public	UXc, UXm		UX
	Industrie	UX		UXc, UXm
	Entrepôt	UX, UXc		UXm
	Bureau		(3) UX, UXm, UXc	
	Centre de congrès et d'exposition	UXm		UXc, UX
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			UXc, UXm, UX

Sont de plus interdits dans l'ensemble de la zone Ux :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération, les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés dans les autorisations sous conditions particulières (1.2) ci-après.

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- Sur le périmètre rapproché : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et siccateurs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements supérieurs à 1,5 mètre de profondeur, ainsi que les pompes privées de la nappe,
- Sur le périmètre éloigné : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires au fonctionnement des activités présentes (logements de fonction d'une surface maximale de 80 m² de surface de plancher) ou destinées à accueillir les employés (logements d'entreprise),
- En Uxm : les activités artisanales et commerciales à condition que leur surface de vente soit inférieure à 500 mètres carrés,
- En Uxc : les activités artisanales et commerciales à condition que leur surface de vente soit supérieure à 500 mètres carrés,
- Les constructions à usage de bureau à conditions d'être en lien direct avec les activités présentes.

Sont de plus admis dans la zone Ux :

- Les exhaussements, les affouillements, remblais et déblais, à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à la construction et à l'aménagement des bâtiments à construire. Ils devront respecter les dispositions relatives à l'insertion architecturales, urbaine et paysagère des constructions,
- Les constructions et les installations essentielles à la production, au transport, à la distribution et au stockage d'énergies,
- Les constructions secondaires aux constructions principales existantes à destination d'habitation, limitées à 2 annexes maximum par construction principale à usage d'habitat individuel. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les limites du nombre d'annexes autorisé,
- L'édification et la rénovation de clôtures, de portails et portillons, dans le respect des dispositions relatives à l'insertion architecturales, urbaine et paysagère des constructions.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non-réglémentée.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Le plan altimétrique contenant les cotes topographiques sera employé afin de déterminer un point non-susceptible d'être modifié par les travaux projetés, servant de base de référence afin de calculer la hauteur.

La hauteur des constructions et des installations sera mesurée à compter du niveau du terrain naturel (avant travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement de terre) jusqu'au point culminant.

Dans une bande de 100 mètres de largeur depuis les rives du lac Léman, la hauteur des constructions et des installations ne devra pas dépasser la hauteur des constructions et des installations existantes à proximité.

La façade accueillant la rampe d'accès et la porte de garage des places de parking situées en souterrain sera la seule façade visible du sous-sol.

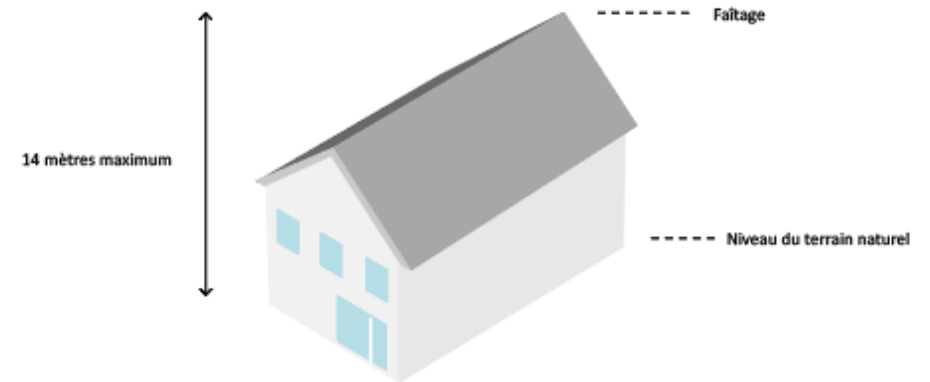
Les édicules techniques (bouches d'aération, sorties de cheminée, antennes de télécoms, etc.) et les installations techniques nécessaires (silos, pylônes, grues...) ne seront pas compris dans le calcul de la hauteur des bâtis.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de leur hauteur, à la condition de ne pas excéder 30 centimètres de surépaisseur de toiture.

Règle générale :

Dans les zones Ux, Uxc et Uxm, la hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser 14 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

En cas de toiture terrasse végétalisée, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 14 mètres à l'égout du toit.



En cas de toit en pente

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

A l'exception des cas de figure concernés par des servitudes de droit privé de passage, le champ d'application du présent article englobe les emprises publiques, les voiries publiques, les chemins ruraux et les voies privées, qu'elles soient ouvertes ou fermées à la circulation automobile.

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

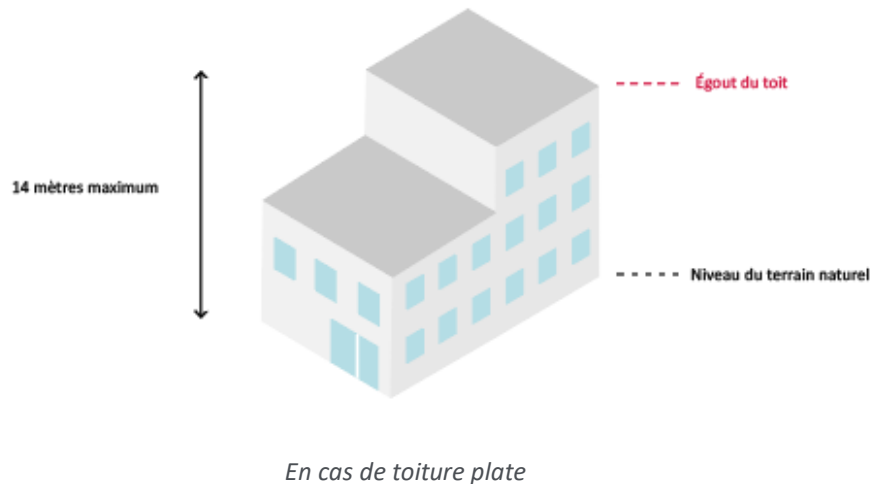
Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

Dans l'ensemble de la zone Ux, la distance d'implantation minimale des constructions principales et secondaires vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique, les emprises publiques existantes ou projetées (emplacements réservés) ou la voirie privée sera de 4 mètres.



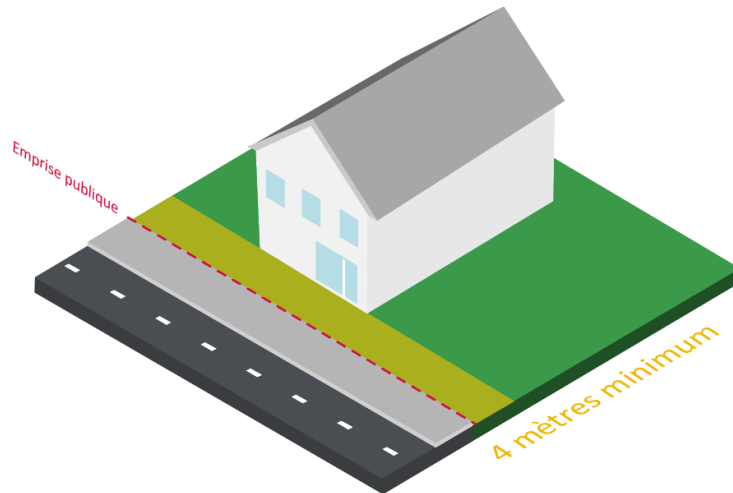
Cas particuliers :

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas plafonnée. Toutefois, la hauteur du bâti projeté devra être adaptée à l'usage et cohérente avec les bâtis alentours afin d'assurer une insertion qualitative dans l'environnement.

Le seuil de hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel pourra être dépassé dans l'hypothèse d'un besoin spécifique de gestion de la toiture, dûment justifié par des impératifs techniques ou des contraintes de fonctionnement et d'exploitation du bâtiment.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions



Implantation en retrait par rapport à la limite d'alignement donnant sur la voirie publique

Cas particuliers :

1. Pour les nouvelles constructions

La distance minimale d'implantation des constructions principales et secondaires, pourra être inférieure ou supérieure à celle imposée par la règle générale ci-dessus :

- Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Dans l'hypothèse d'aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Dans le cas de création d'emplacements de stationnement souterrains,
- Dans le cadre de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, cabanon, appentis...) accolées ou non accolées, closes ou non-closes. La distance d'implantation minimale vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique ou privée devra être de 2 mètres minimum et ce, aux conditions cumulatives que la hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par

rapport au niveau du terrain naturel et que la longueur de chaque façade de l'annexe n'excède pas 8 mètres,

- Dans le cas d'installation d'une piscine hors-sol, semi-enterrée ou enterrée. La distance minimale de retrait est de 4 mètres depuis la limite d'alignement, comptée depuis la margelle. Dans l'hypothèse d'une piscine enterrée dépourvue de margelles, la mesure sera effectuée depuis le rebord du bassin,

2. Pour les extensions et surélévations

Afin de poursuivre et de pérenniser l'alignement des différentes façades créant un front bâti uni au sein des quartiers, les extensions (dont les surélévations) de constructions principales et secondaires existantes pourront déroger à la règle générale concernant l'implantation vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie privée, la voie publique ou l'emprise publique ; aux conditions cumulatives que :

- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'engendrent pas des problèmes de visibilité, de passage et donc de sécurité publique,
- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'aggravent pas la situation préexistante,
- Dans le cas de figure où les extensions des constructions principales ou secondaires existantes comblent une dent creuse afin de constituer un front bâti.

Au surplus des dispositions relatives au traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (2.3), afin de permettre le libre passage de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être entretenues en espaces libres de toute construction et de tout mouvement de terre inopportun, en respectant *de facto* un recul d'implantation vis-à-vis des cours d'eau. Celui-ci sera à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux d'implantation. Cette disposition réglementaire n'engage pas les ouvrages et infrastructures de franchissement des cours d'eau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions

- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

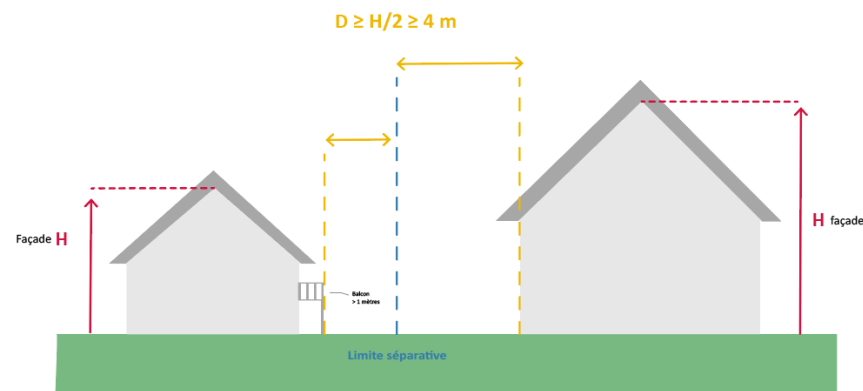
Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale de retrait par rapport aux limites de propriété privée séparatives devra être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de chaque façade attenante à chaque limite ($d = h / 2$), sans être inférieure à 4 mètres minimum.



Cas particuliers :

1. Pour les constructions principales

Les constructions et les installations pourront être admises jusqu'en limites de propriété privée séparatives, dans les cas de figure ci-après :

- La construction de bâtis mitoyens, ne créant pas de pignons aveugles et/ou s'adossant à des délaissés de façade aveugles existants,
- La construction dans les dents creuses, permettant de créer un front bâti continu sur la voirie,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Les aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Les servitudes de cour commune entre deux propriétés privées riveraines (les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont par conséquent applicables au projet).

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions

2. Pour les constructions secondaires et annexes

Dans le cas de figure de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, appentis, cabanon...) accolées ou non-accolées, closes ou non-closes, la distance d'implantation minimale vis-à-vis des limites de propriété privée pourra être de 2 mètres et ce, selon les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel,
- La longueur de chaque façade de l'annexe ne dépasse pas 8 mètres.

La distance minimale d'implantation des piscines hors-sol, semi-enterrées ou enterrées, comportant ou ne comportant pas de margelle sera de 4 mètres, à compter du bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de retrait minimale sera mesurée depuis le nu externe des façades, en tenant compte des balcons, des terrasses ou des éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux ou les corniches.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Règle générale :

Excepté si elles sont accolées les unes par rapport aux autres, les constructions doivent respecter une distance de retrait minimale entre elles de :

- 6 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel des deux constructions excède 3,5 mètres,
- 3 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel de l'une des deux constructions n'excède pas 3,5 mètres.

Cas particuliers :

A la condition qu'ils soient fondamentalement structurels de l'ensemble bâti, les éléments de liaison projetés entre différents corps de bâtiments seront considérés comme étant accolés.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Règle générale :

La Mairie de Publier étant garante de la qualité patrimoniale et architecturale, paysagère et environnementale du territoire communal, la qualité architecturale et paysagère d'un projet ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires mais bel et bien d'une insertion harmonieuse dans le site et ce, dans le respect des paysages naturels et urbains existants. L'architecture et le paysagisme étant l'expression d'une culture, d'une tradition et d'un patrimoine, le Service de l'Urbanisme veillera à préserver l'intérêt public du cadre de vie, en portant une attention particulière à la qualité et à l'insertion du projet dans son milieu.

L'aspect des aménagements, des constructions et des installations pourra être apprécié selon des critères autres que ceux précisés ci-dessous, lorsque le projet met en œuvre des techniques, des procédés et des matériaux liés aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables, aux énergies propres, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux de pluie. Le porteur de projets n'est toutefois pas dispensé de créer un programme s'insérant dans le site objet du projet et dans l'environnement alentour.

Les aménagements, les constructions et les installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois de type chalet ne sont pas typiques des bords du Lac Léman ; par conséquent, ils sont prohibés afin de ne pas dévaloriser l'architecture traditionnelle lacustre. Les constructions ou éléments de construction rappelant l'architecture typique d'autres régions françaises ou étrangères ne seront également pas permis. De fait, les projets de rénovation et de réhabilitation des éléments bâtis remarquables devront préserver et valoriser leurs caractéristiques architecturales et paysagères locales ; en aucun cas de figure, les dénaturer.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous exposées ne concernent pas les projets d'équipements publics et d'intérêts collectifs, qui par leur fonction et leur usage, induisent des typologies de densité, d'implantation, de volume, de façade, de toiture et de clôture spécifiques, devant être adaptés à leur nature propre. En tout état de cause, les programmes devront proposer une insertion recherchée et argumentée tant à l'échelle foncière que dans l'environnement alentour afin de préserver la qualité architecturale et paysagère du territoire communal.

Implantation et volume

L'implantation, la volumétrie et la densité de tout aménagement, de toute installation ou de toute construction devront être déterminées en tenant compte de la topographie de l'unité foncière, de l'environnement et des paysages alentours, de la culture architecturale préexistante et des perceptions lointaines et dominantes dudit projet appréhendé.

Le projet devra s'adapter au terrain naturel du site afin de réduire au maximum son impact paysager et l'artificialisation et l'imperméabilisation du terrain. Le niveau du terrain naturel dans les marges de recul vis-à-vis des limites de propriété privée, définies par les dispositions relatives aux implantations des constructions (2.1), ne devra être en aucun cas modifié, excepté pour :

- La création des voies internes d'accès aux emplacements de stationnement des véhicules motorisés,
- L'édification d'espaces de vie extérieurs via le terrassement des talus, n'excédant pas 4 mètres de largeur depuis le nu externe des façades,
- Cela ne dispense pas le porteur de projet de préserver le reste de l'emprise foncière de tout déblai et de tout remblai non-nécessaires à l'élaboration du projet.

Les murs de soutènement de terre nécessaires à la conservation des talus existants au sein de l'unité foncière sont accordés, à la condition de respecter l'unes des prescriptions indiquées ci-après :

- Un seul et unique mur jusqu'à 3 murs de soutènement de terre en forme de paliers successifs seront tolérés, sous réserves que leur hauteur par rapport au niveau du terrain naturel n'excède pas un mètre et que leur largeur entre chaque palier ne dépasse pas un mètre, portant l'ensemble à un maximum de 3 mètres d'épaisseur. Ces paliers devront impérativement être végétalisés via des arbustes et des plantes grimpantes et/ou rampantes,
- Un mur de soutènement de terre d'une hauteur supérieure à un mètre vis-à-vis du niveau du terrain naturel sera accepté dans le cadre de la création d'une rampe d'accès des véhicules au garage en sous-sol enterré ou semi-enterré. La hauteur dudit mur de soutènement de terre sera adaptée aux besoins réels du projet. Des éléments d'habillage (enduits, bardages, parements) et/ou de végétalisation par des essences végétales grimpantes et/ou rampantes seront installés.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel devront se justifier tant sur l'aspect de la sécurité ou de l'accès à l'emprise foncière depuis la voirie, qu'elle soit publique que privée. Ils pourront déroger à la règle énoncée ci-dessus dès lors qu'ils ne diminuent pas le cône de visibilité à l'entrée et à la sortie de la propriété privée et qu'ils ne génèrent pas de risques de sécurité routière et piétonne.

Les enrochements des murs de soutènement de terre ne doivent pas être privilégiés, n'étant pas typiques de l'aménagement paysager des rives du lac Léman. Il est recommandé d'opter pour des palissades en bois naturel végétalisées ou des maçonneries enduites et/ou bardées. D'autres options pourront être accordées selon leur insertion dans leur environnement.

Façades

Aspect des façades :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des façades devront être validées par le Service de l'Urbanisme via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux.

Les matériaux de revêtements de façades brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Les coloris de matériaux vifs et contrastés seront tolérés en faible proportion par rapport à la surface de façade, notamment pour les menuiseries des ouvertures ou quelques éléments de bardage, afin d'habiller et d'animer les façades de type industriel.

Dans l'hypothèse de l'extension de bâtis existants ou de la construction d'annexes accolées aux bâtis existants, une homogénéité des façades est requise afin d'assurer la cohérence de l'ensemble. Lorsque ces extensions ou ces annexes ne sont pas construites avec les mêmes matériaux et coloris que les façades existantes de la construction principale, une harmonie d'aspect doit être impérativement proposée. L'emploi de matériaux tels que la tôle ou le fibrociment sont interdits.

Dans tous les cas de figure, les matériaux extérieurs devront présenter un aspect fini (aucun matériau brut d'apparence ne sera toléré). Nonobstant, la rénovation et la réhabilitation des éléments bâtis remarquables ne devront pas modifier leur aspect originel (pierres apparentes, encadrements d'ouvertures, etc.)

La composition des façades (ouvertures, éléments de bâti et éléments de décor) doit assurer un équilibre, via l'homogénéité des dimensions, des proportions, des rythmes, des matériaux et des coloris. Les caissons des volets roulants doivent être encastrés dans les murs de façade pour toute construction projetée. Les caissons des volets roulants devront être cohérents avec l'existant dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une rénovation, toutefois afin de ne pas aggraver la non-conformité de l'existant, il est recommandé d'apposer des caissons d'une teinte identique aux autres, se fondant dans le coloris de façade.

Les socles des emplacements de stationnement de véhicules semi-enterrés seront construits avec des matériaux aisés d'entretien ou en béton appareillé en teinte naturelle, voire peint ou lasuré.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect du bâtiment existant,
- Effectuer le ravalement des façades avec des enduits dits lissés ou grattés fins, teintés de façon approchante ou identique aux coloris originels, en conservant en très bon état les décors peints,
- Conserver les corbeaux, les clefs de voûte, les corniches, les encadrements d'ouverture, les ornements et les chaînages d'angle,
- Maintenir les ouvertures existantes traditionnelles, dans la mesure du possible et réaliser de nouvelles ouvertures en cohérence avec celles existantes actuellement,
- Restaurer les volets battants ou coulissants, à moins d'installer des volets roulants dont le coffret est encastré au rez-de-chaussée afin de protéger les ouvertures accessibles, sous réserve de leur intégration dans l'environnement patrimonial traditionnel,
- Installer des bardages et des volets en bois naturel apparent, lasuré ou peint de nuances moyennes à sombres selon les coloris traditionnels locaux,
- Apposer des garde-corps, des rambardes, des mains courantes en ferronnerie ou en bois naturel, à l'exception de ceux des escaliers extérieurs pouvant être maçonnés et enduits.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Toitures

Aspect des toitures :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des toitures devront être validées par le Service de l'Urbanisme via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Les matériaux de couverture des toitures brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

La conception des toitures tant dans leur forme, leur volume, leur pente, leur matériau, leur teinte et leur sens de faite de toit, devra être cohérente avec les formes, les pentes, les matériaux et les coloris des couvertures de toiture alentours.

Les toitures plates ou à pans de faible inclinaison des constructions principales sont admises, à la condition qu'elles présentent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 30 centimètres minimum.

Dans le cadre d'une surélévation et/ou d'une réfection d'une toiture existante dont les inclinaisons de pente de toits ne sont pas réglementaires, une demande de dérogation sera transmise au Service de l'Urbanisme, qui en appréciera la pertinence au cours de l'instruction.

Les faitages des toitures des extensions de constructions principales ou de réalisation des constructions secondaires s'orientent dans le sens de celui utilisé pour la toiture de la construction principale, sauf si le projet architectural le justifie.

La forme, le volume, la pente et le matériau des toitures des constructions secondaires pourront être différents de la construction principale, à la condition que les choix retenus soient harmonieux avec les bâtis existants.

Les constructions secondaires et les extensions des constructions principales pourront proposer une toiture plate non-végétalisée ou une toiture-terrasse accessible avec garde-corps et rambardes.

En cas d'extension d'une construction principale, celle-ci se fera en continuité du volume de

la construction existante de manière à éviter les décrochés.

L'emploi du bac acier ou d'un matériau d'aspect similaire sera privilégié. Les matériaux et teintes des toitures devront être cohérents avec les matériaux et les coloris des couvertures de toiture alentours.

Débords de toiture :

La largeur des débords de toiture sera comprise entre 1 mètre et 1,2 mètre pour toute construction principale projetée.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale inférieure ou égale à 50 mètres carrés de surface de plancher à un même niveau et/ou d'emprise au sol, la largeur des avant-toits sera proportionnée au volume de ladite extension.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale égale ou supérieure à 50 mètres carrés de surface de plancher à un même niveau et/ou d'emprise au sol, la largeur des avant-toits de celle-ci sera identique à celle des avant-toits de la construction principale existante.

La largeur des débords de toiture sera proportionnelle au volume et à la forme de la construction secondaire.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier), les avant-toits pourront adopter une largeur différente à celle imposée, sous réserve de l'accord expresse du service instructeur.

Concernant les toitures de jonction et de transition, des débords de toit différents pourront être admis.

Afin de conserver une unité de largeur des débords de toit des différents bâtis sur une même propriété privée, le service instructeur pourra également émettre des directives concernant l'homogénéité des largeurs des débords de toit entre les différentes constructions présentes et projetées et ce, selon leur usage propre.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Fenêtres de toiture :

Les fenêtres de toit doivent être positionnées de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement.

La surface dédiée aux fenêtres de toit, aux verrières, aux puits de lumière et aux lucarnes n'excèdera pas 25 % de la surface totale de la toiture. Leur installation est interdite sur les croupes.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect de la toiture existante,
- Limiter l'impact visuel engendré par l'installation de panneaux photovoltaïques,
- Réduire l'impact visuel généré par le percement de fenêtres de toit dans le revêtement de toiture,
- Créer les éléments de bâtis ci-après : porches, auvents, coyaux, marquises, levées de toiture...

Clôtures

Dans une optique de précision des essences végétales à feuillage persistant ou caduque devant être employés au sein du territoire communal de Publier, un Guide Communal des Essences Végétales Locales est annexé au présent règlement écrit.

L'installation de clôtures donnant sur l'alignement ou sur les limites de propriété privées séparatives n'est pas obligatoire. Elles seront impérativement ajourées, sans comporter de dispositif occultant autre que végétal.

La hauteur des dispositifs de clôture, dans le cas d'une différence de niveau topographique

entre deux propriétés privées ou entre une propriété privée et une emprise publique, sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel le plus favorable au projet.

Règle générale :

Dans le cadre de l'installation d'une clôture donnant sur l'alignement de voirie, elle devra se présenter selon l'une des dispositions ci-après :

Dans toute la zone Ux :

- Une haie composée d'essences végétales variées tant à feuillage persistant qu'à feuillage caduque, ne comportant pas d'espèces végétales invasives et/ou exotiques et n'excédant pas 2 mètres de hauteur. Les jeunes plans des arbustes et buissons devront être implantés au minimum à 80 centimètres afin qu'ils n'empiètent pas sur l'espace public une fois devenus adultes,
- Un grillage souple ou rigide d'une hauteur inférieure ou égale à 2,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, adjoint ou non d'une haie vive.

En zones Uxc et Uxm uniquement :

Un grillage souple ou rigide d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, adjoint ou non d'une haie vive.

Dans le cadre d'un projet portant sur une maison ou un immeuble d'habitation existant(e) ou futur(e) uniquement :

Un grillage souple ou rigide d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, adjoint ou non d'une haie vive.

Il est strictement prohibé d'installer des systèmes occultants sur le dispositif de clôture donnant sur la voirie, afin de ne pas engendrer des risques de sécurité routière et piétonne. Les portails et les portillons pleins sont également interdits. Les bâches, les panneaux opaques en ajout sur le grillage ou le dispositif à claire-voie et tout autre système occultant à apposer sur les dispositifs de clôture, autre qu'une haie vive, sont strictement proscrits.

Eléments techniques

Au motif des perspectives et points de vue, des paysages urbains et naturels et de la qualité

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

architecturale et patrimoniale du territoire communal de Publier, toute installation d'ouvrages et d'éléments techniques seront limités au minimum et dans la mesure du possible dissimulés de façon à se fondre dans les façades, les toitures et les tènements. Ils devront donc respecter les directives ci-après.

En toiture :

Les antennes et les paraboles ne devront pas dépasser la ligne du faîtage des toitures à pans et devront être discrètes lorsqu'elles sont installées sur des toitures plates.

Les édicules techniques installés en toitures (puits d'ascenseur, cage d'escalier, gaine et boîtier de ventilation, de climatisation, d'aération, etc.) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte des percées visuelles au-dessus des bâtiments.

En façade :

Les gaines et les boîtiers de ventilation, de climatisation, d'aération installés en façades des bâtiments devront être le plus discrets possibles, sans être visibles depuis les espaces publics. S'ils ne peuvent être installés, pour des motifs techniques, sur des façades invisibles depuis les espaces publics, ils devront être dissimulés par des coffrets d'un coloris approchant ou identique à la teinte du ravalement de la façade.

Sur terrain :

Les locaux techniques des piscines privées devront être les plus discrets possibles, notamment s'ils sont visibles depuis les espaces publics.

Sous réserve du respect du règlement intercommunal de la collecte des déchets, émis par la Communauté de Communes du Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les conteneurs à déchets ménagers privés devront être installés de façon accessible tout en étant dissimulés par des aménagements paysagers ou tout en étant intégrés soit à la construction d'un bâtiment dédié ou soit dans les immeubles collectifs.

Sur voirie :

Les boîtiers de transformation électrique des logements individuels tout comme les conteneurs de transformateur électrique des logements intermédiaires et collectifs devront s'intégrer au mieux dans le paysage à proximité. Pour cela, l'intégration des boîtiers individuels dans les murets bahuts des clôtures et l'insertion des conteneurs collectifs dans

des petits abris à l'aspect qualitatif sont vivement recommandées,

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques...),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils peuvent être composés d'aménagements végétaux et minéraux.

Les espaces perméables correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Le terme d'espaces perméables désigne les surfaces permettant aux eaux de pluie et de ruissellement de s'infiltrer dans les sols. Il s'agit à la fois des espaces végétalisés de pleine terre et des espaces libres perméables (graviers tout venant, revêtement de type Evergreen, toitures plates végétalisées...)

Le terme d'espaces végétalisés indique les surfaces permettant à la biodiversité (faune et flore) de se constituer et de se reproduire, via la présence d'herbes, de fleurs, de légumes, de fruits, d'arbustes et d'arbres.

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi

d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol

Le respect du pourcentage d'emprise au sol ne concerne pas les situations suivantes :

- La reconstruction du bâti dans le volume existant après démolition,
- La reconstruction du bâti dans le volume existant après destruction de celui-ci dans le cadre d'un sinistre survenu depuis moins de 10 années,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques.

Règle générale :

Dans la zone Ux :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans la zone Uxc :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans la zone Uxm :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Espaces libres

Espaces perméables

De façon générale, les espaces libres ne devront pas être bitumés, goudronnés ou enrobés, afin de ne pas accentuer le phénomène d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols engendrant des difficultés d'évacuation des eaux de pluie et générant des risques d'inondations récurrents.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les projets industriels, artisanaux et commerciaux devront répondre à l'exigence d'aménagements d'espaces verts paysagers adéquate selon leurs paramètres fondateurs (nature, fonction, volumétrie et aspect...) et leur environnement proche. Toutefois, ces aménagements paysagers ne devront pas remettre en cause la faisabilité du projet, ils devront demeurer compatibles avec les impératifs techniques rencontrés en cours de conception, de construction et d'usage desdits projets. Les surfaces libres de toute construction seront aménagées et plantées.

Stationnement :

L'imperméabilisation des sols afin de créer ces places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées gravillonnées...) afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Les emplacements de stationnement extérieurs devront être végétalisés et être paysagés afin de s'intégrer au mieux à leur environnement à proximité.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

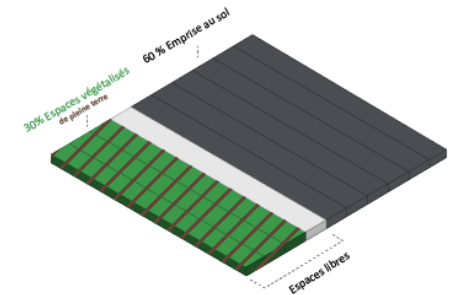
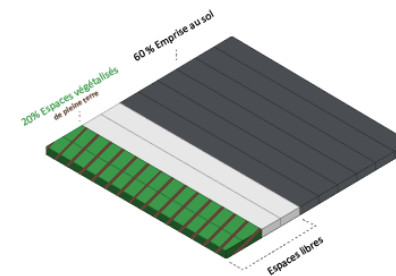
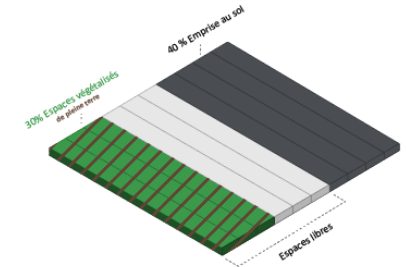
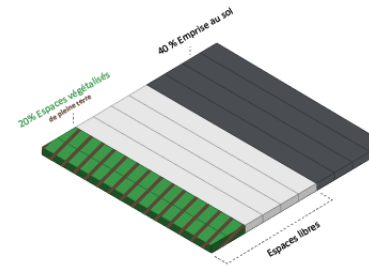
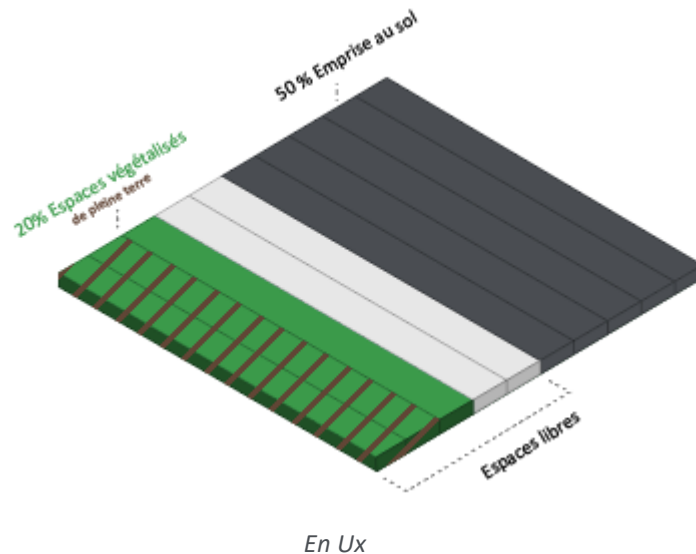
Espaces végétalisés et de pleine terre

Pour les constructions à destinations artisanales et industrielles :

Dans le cadre d'un projet de construction neuve sur un terrain nu, d'édification d'une construction secondaire (annexe) ou d'extension d'une construction principale existante, les espaces libres de constructions devront proposer un pourcentage d'espaces végétalisés de pleine terre de 20 % minimum.

Pour les constructions existantes à destination d'habitation (non-liées à des activités artisanales, commerciales et industrielles) :

Dans le cadre d'un projet de construction neuve sur un terrain nu, d'édification d'une construction secondaire (annexe) ou d'extension d'une construction principale existante, les espaces libres de constructions devront proposer un pourcentage d'espaces végétalisés de pleine terre de 30 % minimum.



En tout état de cause, la végétalisation et la plantation seront prévues :

- Les marges correspondant à la distance de retrait minimal d'implantation exigée vis-à-vis des limites de propriété privée donnant sur l'alignement de voirie et séparatives feront l'objet d'espaces végétalisés,
- Des haies d'essences locales peuvent être imposées afin de masquer les bâtiments et les installations à destinations industrielle et artisanale.

Plantations

Il est imposé (nombre décimal à arrondir au supérieur, le cas échéant) :

- Un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte) pour chaque tranche de 4 places de parking externes,

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Concernant tout projet de construction neuve à destination d'habitation pavillonnaire, un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte minimum) par tranche de 100 mètres carrés de superficie d'emprise foncière,
- Les dépôts et les décharges à l'air libre autorisées préalablement devront être dissimulés par des écrans de verdure via la plantation d'arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres minimum à l'âge adulte) à croissance rapide et d'essence locale ; ils seront plantés sur l'intégralité des marges de reculement ou d'isolement desdits lieux à dissimuler,
- Le long des berges du cours d'eau et du delta de la Dranse, une couverture végétale composée d'essences persistantes sera créée et entretenue depuis une marge de 5 mètres de largeur à compter de la rive, en-dehors des espaces déjà imperméabilisés (bâtiments, stationnements, clôtures),
- Les arbres devant être supprimés doivent être remplacés en nombre et en amplitude équivalents.

Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée via le Guide Communal des Essences Locales Végétales, mis à disposition en annexe au règlement écrit du PLU.

2.4 Stationnement

Les besoins de stationnement des véhicules automobiles ou motocycles des opérations projetées doivent être assurés en-dehors des voies publiques et des dessertes collectives.

Tout emplacement de stationnement de véhicules, qu'il soit couvert ou non-couvert, sera de dimensions minimales : 2,5 mètres de largeur sur 5 mètres de longueur. Les places de parking dites « *en enfilade* » ou « *commandées* » (uniquement accessibles via les places de parking les précédant) ne seront pas prises en compte dans le calcul du nombre d'emplacements de stationnement minimal requis.

Lorsqu'un espace de stationnement a été pris en compte, dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une zone de parking privée, il ne pourra être pris en compte dans le contexte d'un nouveau projet.

A compter de 8 places de parking couvertes ou non-couvertes, quelle que soit la destination et la sous-destination du bâtiment, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures devra être prévu.

Dans le cadre d'un projet de réaménagement ou d'extension d'une bâtisse existante, les surfaces de plancher nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logements ou d'activités doivent prévoir les emplacements de stationnement adéquats.

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de parking sera défini afin de répondre aux besoins en stationnement du projet.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Toute occupation et/ou utilisation des sols, préalablement autorisée dans la zone, sera cependant refusée dans le cadre où l'accès au tènement depuis l'espace public provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers desdits accès et voiries.

Cette sécurité sera appréciée, notamment au regard de :

- La position et de la configuration de l'accès prévu débouchant sur la voie publique,
- La nature et l'intensité du trafic routier.

Le nombre des accès routiers donnant sur les voiries publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Le déplacement d'ouvrages techniques (bouches de lutte contre le risque d'incendie, poteaux supportant les câbles d'électricité et de télécoms, etc.) pour créer un accès routier au tènement objet du projet sera exclusivement à la charge du pétitionnaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

Le rehaussement des poteaux ou l'enfouissement des câbles d'électricité et/ou de télécoms afin d'installer un Point d'Apport Volontaire (PAV) permettant la collecte et le recyclage des déchets domestiques sera exclusivement à la charge du bénéficiaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

En tout état de cause, les projets devront respecter les éléments énoncés ci-dessous :

- Toute création d'accès au réseau routier public devra prévoir la collecte des eaux de pluie et de ruissellement à son entrée, via la mise en place d'une grille raccordée au dispositif d'évacuation des eaux pluviales de la propriété privée,
- Le débouché des véhicules sur les voies, qu'elles soient publiques ou privées, doit être effectué via un surbaissement du trottoir ou de l'accotement et ce, selon les directives des services compétents communaux ou départementaux, le cas échéant,

- Les groupements de garages ou d'emplacements de stationnement de véhicules sont obligatoires afin de présenter un seul et unique accès sur la voirie publique, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent,
- Les sorties particulières des véhicules motorisés doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voirie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans l'hypothèse d'une installation d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou l'installation d'un portail à ouverture automatique coulissant, le portail pourra être implanté sur la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans le cadre de portails à ouverture et fermeture manuelles, les portails d'accès aux propriétés privées devront être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir n'empiètent pas sur l'espace public (chaussée, voie cyclable et trottoir compris).

Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voiries devront impérativement être adaptées aux différents usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux particularités urbaines des quartiers d'habitat. Par conséquent, les occupations et/ou les utilisations des sols peuvent être refusées sur des emprises foncières n'étant pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant de façon satisfaisante à l'importante et/ou à la destination des constructions envisagées.

En tout état de cause, dans les périmètres de risques forts, identifiés via un zonage de coloris rouge, du Plan de Prévention des Risques, la création de nouvelles voies d'accès ne seront admises uniquement dans les cas de figure où elles ne peuvent être créées ailleurs et ce, aux conditions cumulatives suivantes :

- Leur création n'engendre pas de terrassement conséquent du terrain ;
- Leur présence n'aggrave pas les risques naturels préexistants (à justifier par le maître d'ouvrage).

Toute voie (dont celles de desserte interne au projet d'aménagement) permettant aux véhicules routiers de circuler, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter une largeur de chaussée de 7,5 mètres minimum en tout point et ce, afin de permettre aux services publics d'intervenir aisément selon les besoins (véhicules de sécurité et de lutte contre les risques d'incendie, engins de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères...) et de permettre le croisement de 2 véhicules poids lourds sans difficultés. Les voies en impasse doivent être aménagées afin que les véhicules privés ou issus du service public puissent aisément opérer un demi-tour (notamment grâce à la création d'une aire de retournement si nécessaire).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

La gestion du réseau public d'eau potable relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles auprès de cet unique interlocuteur.

L'adduction d'eau potable doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Dans l'hypothèse de l'emploi d'une ressource propre en eau potable sur la propriété privée, cet emploi doit être déclaré auprès du service technique concerné de la Mairie de Publier.

Dans le cadre de la sécurité incendie, les emplacements d'implantation de bouches d'incendie sur les canalisations du réseau public communal d'eau potable et d'installation de dispositifs de lutte contre les incendies devront être préalablement déterminés avec le service technique compétent.

Eaux usées

La gestion du réseau public d'assainissement collectif relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles au sein du Règlement d'Assainissement Collectif rédigé par la CCPEVA, ci-annexé au présent règlement écrit.

Toute construction générant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de typologie séparative, dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),

- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

A compter de 8 emplacements de stationnement de véhicules, tant internes qu'externes, un dispositif séparatif des hydrocarbures des eaux pluviales doit impérativement être installé.

En ce qui concerne les constructions existantes non-raccordées et ne pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non-collectif (fosses septiques) doit être conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans tous les cas de figure, l'évacuation des eaux usées non-traitées est interdite dans les ruisseaux, les fossés ou le réseau public des eaux pluviales.

Eaux pluviales et de ruissellement

Tout projet de construction engendrant une diminution de la superficie permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols de l'emprise foncière devra s'équiper d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant :

- Leur collecte (chéneaux, gouttières et canalisations),
- Leur rétention (citerne, cuve de rétention ou bac de réemploi),
- Leur infiltration.

En effet, le dispositif de gestion des eaux pluviales devra privilégier la méthode de l'infiltration dans les sols de l'unité foncière afin de ne pas saturer le réseau communal des eaux pluviales et par conséquent, de ne pas engendrer des travaux de redimensionnement dudit réseau.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon que le débit de pointe* généré par le projet soit inférieur ou égal au débit primitif* relevé avant le projet sur l'emprise foncière et ce, sans pouvoir dépasser le seuil de 3 litres par seconde.

Dans l'hypothèse d'un dispositif d'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans un sol très peu perméable, l'excédent des eaux pluviales rencontrant des difficultés à s'infiltrer pourra être dirigé via une surverse dans l'exutoire à proximité, toujours à la condition de ne pas excéder le seuil de 3 litres par seconde.

Cette surverse et son débit de fuite* seront rejetés :

- Dans le réseau public des eaux pluviales, s'il existe,
- Dans le fossé non-routier ou le ruisseau le plus proche, uniquement en l'absence de réseau communal des eaux pluviales.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier) d'infiltrer les eaux de pluie et de ruissellement, démontrée par une étude hydro-géotechnique, le dispositif de gestion des eaux pluviales pourra se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux pluviales après une latence dans une zone dite « *tampon* » créée par une cuve de rétention, sous réserve de l'accord du service technique concerné (service technique des eaux pluviales de la Mairie de Publier).

Lorsque les eaux de pluie collectées par les aménagements de la propriété privée (eaux de toiture, de voirie privée...) ne peuvent être rejetées dans le réseau communal des eaux pluviales ou en l'absence de celui-ci, elles devront être collectées par un dispositif individuel dimensionné selon les besoins du projet, sans être canalisées puis elles devront être rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),
- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

Le débit de rejet de ces eaux de piscine devra être régulé à 3 litres par seconde dans chaque

réseau correspondant, de façon à ne pas les surcharger.

Il est également possible d'infiltrer directement dans les sols non-saturés en eau de la propriété privée les eaux de baignade. Pour cela, il faudra au préalable s'assurer de la faisabilité du procédé (capacité d'absorption des sols, servitude d'écoulement des eaux) lors de la conception du projet de piscine.

La conformité du dispositif d'évacuation des eaux pluviales vis-à-vis de l'autorisation d'urbanisme accordée sera vérifiée par le service technique compétent dans le délai légal prévu à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux. Un plan de récolement du passage des réseaux de la propriété privée à l'espace public pourra être éventuellement exigé.

Electricité, téléphonie et télédistribution

Tout projet d'aménagement immobilier comportant un poste de transformation électrique, qu'il soit collectif ou un lotissement, devra :

- Soit l'intégrer au sein du corps d'une construction (immeuble),
- Soit l'habiller et le dissimuler au mieux afin de ne pas dénaturer le site ni l'environnement.

Déchets

La collecte et la gestion des déchets domestiques relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), dont le règlement de collecte applicable est disponible auprès de cet unique interlocuteur.

Tout projet de construction de logements, qu'il soit collectif ou semi-collectif ou un lotissement de maisons d'habitation individuelles, doit être doté d'emplacements privilégiés afin d'aménager les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif des déchets domestiques. Ceux-ci seront implantés à proximité des itinéraires de collecte, effectués le long des voies communales et départementales et ce, dans le respect des dispositions sanitaires.

Dans une démarche éco-responsable de mutualisation des impacts économiques (carburants), fonciers (consommation et imperméabilisation des sols) et temporels (réduction des tournées), les emplacements d'aménagement des conteneurs d'ordures ménagères de plusieurs opérations immobilières devront, dans la mesure du possible, être regroupés en respectant les directives du service technique compétent de la CCPEVA.

Zone UF

UF : secteur du domaine ferroviaire

Les zones Uf concernent des secteurs affectés à des équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'à des constructions ou installations d'intérêt général.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination permis par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Aux cônes de vue,
- Aux périmètres de sursis à statuer en vertu de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme,
- Aux secteurs patrimoniaux bâtis et non-bâtis remarquables repérés au plan de zonage du PLU en vertu des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux risques naturels prévisibles.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont de plus interdits dans l'ensemble de la zone Uf :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires ou liées au fonctionnement du service ferroviaire.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes

:

- Les exhaussements, les affouillements, remblais et déblais, à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à la construction et à l'aménagement des bâtiments à construire. Ils devront respecter les dispositions à ce sujet, explicités dans les dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2),
- Les équipements et les infrastructures affectés à la gestion, au fonctionnement, à l'entretien et à la surveillance du service public ferroviaire (accueil et hébergement des usagers, entreposage et stockage de matériel, conditionnement et chargement de marchandises...),
- Les espaces de stationnement de véhicules motorisés, à la condition que ceux-ci soient également dédiés aux usagers,
- Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant,
- Les constructions, installations et dépôts à condition qu'ils soient réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises,
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes aux usagers du service public ferroviaire,
- Les constructions et les installations à destination d'activités commerciales nécessaires au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt général,
- L'installation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, à la condition *sine qua none* que ceux-ci soient dissimulés aux yeux du public et qu'ils soient isolés, sécurisés, inaccessibles en-dehors du personnel ferroviaire compétent,
- L'édification et la rénovation de clôtures, de portails et portillons, dans le respect des dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2).

Autres conditions particulières :

Dans le cas de figure d'une division foncière en vue de bâtir ou de lotir et en application des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et les installations sont accordées à la condition qu'elles respectent l'ensemble des dispositions réglementaires de la zone à l'échelle de chaque lot détaché issu de la division foncière et non à l'échelle de l'unité foncière initiale.

Lorsqu'un bâti existant se révèle non-conforme aux dispositions réglementaires applicables à la zone, la demande d'autorisation d'urbanisme sera uniquement accordée dans le cadre de projets et de travaux ayant pour objet de ne pas aggraver et/ou de réduire les non-conformités avérées.

2.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non-réglémentée.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Non-réglémentée.

Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

A l'exception des cas de figure concernés par des servitudes de droit privé de passage, le champ d'application du présent article englobe les emprises publiques, les voiries publiques, les chemins ruraux et les voies privées, qu'elles soient ouvertes ou fermées à la circulation automobile.

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

Les constructions et installations ferroviaires, les constructions et installations projetées concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques, devront respecter une distance d'implantation minimale vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique, les emprises publiques existantes ou projetées (emplacements réservés) ou la voirie privée de 3 mètres.

Cas particuliers :

Afin de poursuivre et de pérenniser l'alignement des différentes façades créant un front bâti uni au sein des quartiers, les extensions (dont les surélévations) de constructions principales et secondaires existantes pourront déroger à la règle générale concernant l'implantation vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie privée, la voie publique ou l'emprise publique ; aux conditions cumulatives que :

- Les constructions n'engendrent pas des problèmes de visibilité, de passage et donc de sécurité publique ;
- Les constructions principales ou secondaires futures n'aggravent pas la situation préexistante ;
- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'aggravent pas la situation préexistante,
- Dans l'hypothèse d'aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Dans le cas de figure où les constructions comblent une dent creuse afin de constituer un front bâti.

Au surplus des dispositions relatives au traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (2.3), afin de permettre le libre passage de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être entretenues en espaces libres de toute construction et de tout mouvement de terre inopportun, en respectant *de facto* un recul d'implantation vis-à-vis des cours d'eau. Celui-ci sera à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux d'implantation. Cette disposition réglementaire n'engage pas les ouvrages et infrastructures de franchissement des cours d'eau.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale de retrait par rapport aux limites de propriété privée séparatives devra être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de chaque façade attenante à chaque limite ($d = h / 2$), sans être inférieure à 3 mètres minimum.

Cas particuliers :

Les constructions et les installations pourront être admises jusqu'en limites de propriété privée séparatives, dans les cas de figure ci-après :

- Les aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,

Dans le cas de figure de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, appentis, cabanon...) accolées ou non-accolées, closes ou non-closes, la distance d'implantation minimale vis-à-vis des limites de propriété privée pourra être de 2 mètres et ce, selon les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel,
- La longueur de chaque façade de l'annexe ne dépasse pas 8 mètres,
- La distance minimale d'implantation des piscines hors-sol, semi-enterrées ou enterrées, comportant ou ne comportant pas de margelle sera de 4 mètres, à compter du bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non-réglée.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Règle générale :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Les équipements autorisés dans la zone, par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (façades, percements, toitures), notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques...),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils peuvent être composés d'aménagements végétaux et minéraux.

Les espaces perméables correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Le terme d'espaces perméables désigne les surfaces permettant aux eaux de pluie et de ruissellement de s'infiltrer dans les sols. Il s'agit à la fois des espaces végétalisés de pleine terre et des espaces libres perméables (graviers tout venant, revêtement de type Evergreen, toitures plates végétalisées...)

Le terme d'espaces végétalisés indique les surfaces permettant à la biodiversité (faune et flore) de se constituer et de se reproduire, via la présence d'herbes, de fleurs, de légumes, de fruits, d'arbustes et d'arbres.

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi

d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol

Non-réglémentée.

Espaces libres

Les projets d'équipements publics et d'intérêt collectif devront répondre à l'exigence d'aménagements d'espaces verts paysagers adéquate selon leurs paramètres fondateurs (nature, fonction, volumétrie et aspect...) et leur environnement proche. Toutefois, ces aménagements paysagers ne devront pas remettre en cause la faisabilité du projet, ils devront demeurer compatibles avec les impératifs techniques rencontrés en cours de conception, de construction et d'usage desdits projets.

Les espaces non-affectés à la construction, à l'accessibilité et au stationnement doivent être aménagés, végétalisés et plantés.

Les marges correspondant à la distance de retrait minimal d'implantation exigée vis-à-vis des limites de propriété privée donnant sur l'alignement de voirie et séparatives feront l'objet d'un aménagement paysager adapté.

Espaces perméables

Stationnement :

Les espaces dédiés au stationnement extérieur de véhicules devront être au minimum arborés et le moins possible minéralisés.

L'imperméabilisation des sols afin de créer ces places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier : dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées gravillonnées... afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Les surfaces engendrées par les pavés engazonnés, les allées gravillonnées et/ou les dalles alvéolées seront comptabilisées dans le calcul d'espaces perméables, permettant l'infiltration

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols du terrain.

Plantations

Il est imposé (nombre décimal à arrondir au supérieur, le cas échéant) un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte) par tranche de 4 places de parking externes.

Ces arbres et arbustes devront être choisis de façon diversifiée via le Guide Communal des Essences Locales Végétales, mis à disposition en annexe au règlement écrit du PLU.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Panneaux photovoltaïques :

L'installation de panneaux photovoltaïques doit être privilégiée et intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans), sauf contrainte technique justifiée.

L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture devra respecter les consignes ci-dessous :

- Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés à la couverture de la toiture de toute construction future,
- Les panneaux photovoltaïques seront tolérés en surimposition de la couverture de la toiture d'une construction existante. Il est cependant recommandé qu'ils soient intégrés au lieu d'être surimposés.

En cas d'implantation au sol, la surface générée par l'installation de panneaux photovoltaïques au sol sera comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol du tènement. En aucun cas de figure, les panneaux photovoltaïques seront tolérés en ajoutés de façades.

Dans tous les cas, leur coloris devra s'approcher du coloris du revêtement de la toiture de la construction sur laquelle ils seront apposés. Ils devront être positionnés de façon ordonnée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement. Les positionnements discontinus afin

d'éviter les éventuels obstacles (conduits de cheminées, fenêtres de toit, édicules techniques...) ne seront pas acceptés.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Constructions nouvelles :

Les constructions neuves doivent s'élaborer dans le respect des normes établies par la Réglementation Environnementale (RE) en vigueur. Les volumes (hauteur, longueur, largeur) des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique afin d'assurer le confort intérieur, tant en période hivernale qu'estivale. Les paramètres de dimensionnement, d'orientation, d'isolation des façades et de protection des ouvertures constituent également des outils pour optimiser les « *apports passifs* » en termes de chaleur, de fraîcheur et de luminosité. Le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables est vivement conseillé. C'est pourquoi, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés dans l'enceinte de plusieurs bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation :

Dans le cas de figure d'un projet de rénovation et/ou de réhabilitation :

- Les travaux de ravalement de façade et/ou de réfection de toiture, d'aménagement de locaux afin de les rendre propres à l'habitat impliqueront le respect des normes de performances énergétiques en vigueur,
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur devront être qualitatifs en termes de confort de température et de renouvellement de l'air mais également en termes d'aspect architectural, notamment par un habillage et une animation des façades (pertinence des matériaux, éléments de décor...),
- Les travaux de remplacement des menuiseries et des vitrages devront respecter les caractéristiques thermiques réglementaires en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.4 Stationnement

bâtiments :

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur autorisent une épaisseur maximale de dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites d'alignement et aux limites séparatives (2.1) afin d'isoler les façades, surélever les toitures et installer des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

projetées doivent être par principe assurés en-dehors des voies publiques et des dessertes collectives.

Toutefois, les espaces de stationnement peuvent être admis sur des espaces publics limitrophes aux secteurs ferroviaires, sous réserve de l'accord de l'autorité publique compétente en la matière (commune ou département notamment). Les aires d'évolution nécessaires aux chargements et aux déchargements de marchandises peuvent être également admis sur des espaces publics limitrophes aux secteurs ferroviaires, sous réserve de l'autorité publique compétente en la matière.

Tout emplacement de stationnement de véhicules, qu'il soit couvert ou non-couvert, sera de dimensions minimales : 2,5 mètres de largeur sur 5 mètres de longueur. Les places de parking dites « *en enfilade* » ou « *commandées* » (uniquement accessibles via les places de parking les précédant) ne seront pas prises en compte dans le calcul du nombre d'emplacements de stationnement minimal requis.

Lorsqu'un espace de stationnement a été pris en compte, dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une zone de parking privée, il ne pourra être pris en compte dans le contexte d'un nouveau projet.

A compter de 8 places de parking couvertes ou non-couvertes, quelle que soit la destination et la sous-destination du bâtiment, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures devra être prévu.

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de parking sera défini afin de répondre aux besoins en stationnement du projet.

2.4 Stationnement

Les besoins de stationnement des véhicules automobiles ou motocycles des opérations

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Toute occupation et/ou utilisation des sols, préalablement autorisée dans la zone, sera cependant refusée dans le cadre où l'accès au tènement depuis l'espace public provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers desdits accès et voiries.

Cette sécurité sera appréciée, notamment au regard de :

- La position et de la configuration de l'accès prévu débouchant sur la voie publique,
- La nature et l'intensité du trafic routier.

Le nombre des accès routiers donnant sur les voiries publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Le déplacement d'ouvrages techniques (bouches de lutte contre le risque d'incendie, poteaux supportant les câbles d'électricité et de télécoms, etc.) pour créer un accès routier au tènement objet du projet sera exclusivement à la charge du pétitionnaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

Le rehaussement des poteaux ou l'enfouissement des câbles d'électricité et/ou de télécoms afin d'installer un Point d'Apport Volontaire (PAV) permettant la collecte et le recyclage des déchets domestiques sera exclusivement à la charge du bénéficiaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

En tout état de cause, les projets devront respecter les éléments énoncés ci-dessous :

- Toute création d'accès au réseau routier public devra prévoir la collecte des eaux de pluie et de ruissellement à son entrée, via la mise en place d'une grille raccordée au dispositif d'évacuation des eaux pluviales de la propriété privée,
- Le débouché des véhicules sur les voies, qu'elles soient publiques ou privées, doit être effectué via un surbaissement du trottoir ou de l'accotement et ce, selon les directives des services compétents communaux ou départementaux, le cas échéant,

- Les groupements de garages ou d'emplacements de stationnement de véhicules sont obligatoires afin de présenter un seul et unique accès sur la voirie publique, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent,
- Les sorties particulières des véhicules motorisés doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voirie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans l'hypothèse d'une installation d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou l'installation d'un portail à ouverture automatique coulissant, le portail pourra être implanté sur la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans le cadre de portails à ouverture et fermeture manuelles, les portails d'accès aux propriétés privées devront être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir n'empiètent pas sur l'espace public (chaussée, voie cyclable et trottoir compris).

Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voiries devront impérativement être adaptées aux différents usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux particularités urbaines des quartiers d'habitat. Par conséquent, les occupations et/ou les utilisations des sols peuvent être refusées sur des emprises foncières n'étant pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant de façon satisfaisante à l'importante et/ou à la destination des constructions envisagées.

En tout état de cause, dans les périmètres de risques forts, identifiés via un zonage de coloris rouge, du Plan de Prévention des Risques, la création de nouvelles voies d'accès ne seront admises uniquement dans les cas de figure où elles ne peuvent être créées ailleurs et ce, aux conditions cumulatives suivantes :

- Leur création n'engendre pas de terrassement conséquent du terrain ;
- Leur présence n'aggrave pas les risques naturels préexistants (à justifier par le maître d'ouvrage).

Toute voie (dont celles de desserte interne au projet d'aménagement) permettant aux véhicules routiers de circuler, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter une largeur de chaussée de 7,5 mètres minimum en tout point et ce, afin de permettre aux services publics d'intervenir aisément selon les besoins (véhicules de sécurité et de lutte contre les risques d'incendie, engins de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères...) et de permettre le croisement de 2 véhicules légers de tourisme sans difficultés. Les voies en impasse doivent être aménagées afin que les véhicules privés ou issus du service public puissent aisément opérer un demi-tour (notamment grâce à la création d'une aire de retournement si nécessaire).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

La gestion du réseau public d'eau potable relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles auprès de cet unique interlocuteur.

L'adduction d'eau potable doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Dans l'hypothèse de l'emploi d'une ressource propre en eau potable sur la propriété privée, cet emploi doit être déclaré auprès du service technique concerné de la Mairie de Publier.

Dans le cadre de la sécurité incendie, les emplacements d'implantation de bouches d'incendie sur les canalisations du réseau public communal d'eau potable et d'installation de dispositifs de lutte contre les incendies devront être préalablement déterminés avec le service technique compétent.

Eaux usées

La gestion du réseau public d'assainissement collectif relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles au sein du Règlement d'Assainissement Collectif rédigé par la CCPEVA, ci-annexé au présent règlement écrit.

Toute construction générant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de typologie séparative, dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

A compter de 8 emplacements de stationnement de véhicules, tant internes qu'externes, un dispositif séparatif des hydrocarbures des eaux pluviales doit impérativement être installé.

En ce qui concerne les constructions existantes non-raccordées et ne pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non-collectif (fosses septiques) doit être conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans tous les cas de figure, l'évacuation des eaux usées non-traitées est interdite dans les ruisseaux, les fossés ou le réseau public des eaux pluviales.

Eaux pluviales et de ruissellement

Tout projet de construction engendrant une diminution de la superficie permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols de l'emprise foncière devra s'équiper d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant :

- Leur collecte (chéneaux, gouttières et canalisations),
- Leur rétention (citerne, cuve de rétention ou bac de réemploi),
- Leur infiltration.

En effet, le dispositif de gestion des eaux pluviales devra privilégier la méthode de l'infiltration dans les sols de l'unité foncière afin de ne pas saturer le réseau communal des eaux pluviales et par conséquent, de ne pas engendrer des travaux de redimensionnement dudit réseau.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon que le débit de pointe* généré par le projet soit inférieur ou égal au débit primitif* relevé avant le projet sur l'emprise foncière et ce, sans pouvoir dépasser le seuil de 3 litres par seconde.

Dans l'hypothèse d'un dispositif d'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans un sol très peu perméable, l'excédent des eaux pluviales rencontrant des difficultés à s'infiltrer pourra être dirigé via une surverse dans l'exutoire à proximité, toujours à la condition de ne pas excéder le seuil de 3 litres par seconde.

Cette surverse et son débit de fuite* seront rejetés :

- Dans le réseau public des eaux pluviales, s'il existe,
- Dans le fossé non-routier ou le ruisseau le plus proche, uniquement en l'absence de réseau communal des eaux pluviales.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier) d'infiltrer les eaux de pluie et de ruissellement, démontrée par une étude hydro-géotechnique, le dispositif de gestion des eaux pluviales pourra se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux pluviales après une latence dans une zone dite « *tampon* » créée par une cuve de rétention, sous réserve de l'accord du service technique concerné (service technique des eaux pluviales de la Mairie de Publier).

Lorsque les eaux de pluie collectées par les aménagements de la propriété privée (eaux de toiture, de voirie privée...) ne peuvent être rejetées dans le réseau communal des eaux pluviales ou en l'absence de celui-ci, elles devront être collectées par un dispositif individuel dimensionné selon les besoins du projet, sans être canalisées puis elles devront être rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique.

La conformité du dispositif d'évacuation des eaux pluviales vis-à-vis de l'autorisation d'urbanisme accordée sera vérifiée par le service technique compétent dans le délai légal prévu à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux. Un plan de récolement du passage des réseaux de la propriété privée à l'espace public pourra être éventuellement exigé.

Electricité, téléphonie et télédistribution

Tout projet d'aménagement immobilier comportant un poste de transformation électrique, qu'il soit collectif ou un lotissement, devra :

- Soit l'intégrer au sein du corps d'une construction (immeuble),
- Soit l'habiller et le dissimuler au mieux afin de ne pas dénaturer le site ni l'environnement.

Déchets

La collecte et la gestion des déchets domestiques relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), dont le règlement de collecte applicable est disponible auprès de cet unique interlocuteur.

Tout projet de construction de logements, qu'il soit collectif ou semi-collectif ou un lotissement de maisons d'habitation individuelles, doit être doté d'emplacements privilégiés afin d'aménager les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif des déchets domestiques. Ceux-ci seront implantés à proximité des itinéraires de collecte, effectués le long des voies communales et départementales et ce, dans le respect des dispositions sanitaires.

Dans une démarche éco-responsable de mutualisation des impacts économiques (carburants), fonciers (consommation et imperméabilisation des sols) et temporels (réduction des tournées), les emplacements d'aménagement des conteneurs d'ordures ménagères de plusieurs opérations immobilières devront, dans la mesure du possible, être regroupés en respectant les directives du service technique compétent de la CCPEVA.

Dispositions applicables aux zones d'urbanisation futures

Zones 1AUA – 1AUE – 1AUC – 1AUD – 1AUXa – 1AUXb

Zones 1AUA – 1AUC – 1AUD – 1AUE – 1AUXa – 1AUXb : zones destinées à être ouverte à l'urbanisation

La zone 1AU (comprenant les secteurs 1AUa, 1AUc, 1AUd, 1AUE et 1AUX) est composée de plusieurs secteurs à caractère naturel dominant de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Ils bénéficient de la présence, en périphérie immédiate des secteurs considérés, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

Ces secteurs se distinguent par certaines caractéristiques, ou règles particulières et font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Décomposition et secteurs

Cette zone comprend :

- Le secteur 1AUa : à vocation principale d'habitat destiné à être ouvert à l'urbanisation au court terme,
- Le secteur 1AUc : à vocation principale d'habitat destiné à être ouvert à l'urbanisation au court terme,
- Le secteur 1AUd : à vocation mixte soumis à opération d'aménagement d'ensemble en lien avec le Village Portuaire,
- Le secteur 1AUXa : à vocation d'accueil de nouvelles activités,
- Le secteur 1AUXb : à vocation d'accueil de nouvelles activités,
- Le secteur 1AUE : à vocation principale d'équipements destiné à être ouvert à l'urbanisation au court terme.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination permis par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Aux cônes de vue,
- Aux périmètres de sursis à statuer en vertu de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme,
- Aux secteurs patrimoniaux bâtis et non-bâtis remarquables repérés au plan de zonage du PLU en vertu des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux risques naturels prévisibles.

Une partie de la zone 1AU est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que les articles L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Une partie de la zone 1AU est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

La servitude dite Loi Le Meur s'applique à l'ensemble de la zone 1AUD.

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			1AUa, 1AUc, 1AUd, 1AUx, 1AUe
	Exploitation forestière			1AUa, 1AUc, 1AUd, 1AUx, 1AUe
Habitation	Logement	1AUa, 1AUc, 1AUd	(1) 1AUx	1AUe
	Hébergement	1AUa, 1AUc, 1AUd, 1AUe		1AUx
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1AUd		1AUa, 1AUc, 1AUx, 1AUe
	Restauration	1AUd		1AUa, 1AUc, 1AUx, 1AUe
	Commerce de gros			1AUa, 1AUc, 1AUd, 1AUx, 1AUe
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1AUd		1AUa, 1AUc, 1AUx, 1AUe
	Hôtels	1AUd		1AUa, 1AUc, 1AUx, 1AUe
	Autres hébergements touristiques			1AUa, 1AUc, 1AUd, 1AUx, 1AUe
	Cinéma	1AUd		1AUa, 1AUc, 1AUx, 1AUe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1AUd, 1AUx, 1AUe		1AUa, 1AUc
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1AUe, 1AUx		1AUa, 1AUc, 1AUd,
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1AUd, 1AUx, 1AUe		1AUa, 1AUc
	Salles d'art et de spectacles	1AUd, 1AUe		1AUa, 1AUc, 1AUx
	Équipements sportifs	1AUd, 1AUx, 1AUe		1AUa, 1AUc
	Lieux de culte			1AUa, 1AUc,

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				1AUd, 1AUx, 1AUe
	Autres équipements recevant du public	1AUd, 1AUx, 1AUe		1AUa, 1AUc
	Industrie	1AUx		1AUa, 1AUc, 1AUd, 1AUe
	Entrepôt	1AUx		1AUa, 1AUc, 1AUd, 1AUe
	Bureau		(2) 1AUx	1AUa, 1AUc, 1AUd, 1AUe
	Centre de congrès et d'exposition	1AUd, 1AUe		1AUa, 1AUc, 1AUx
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			1AUa, 1AUc, 1AUd, 1AUx, 1AUe

1.1 Autres interdictions

Sont de plus interdits dans l'ensemble de la zone 1AU :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération, les garages collectifs de véhicules particuliers ne correspondant pas aux besoins d'une opération de logements,
- Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- Toute construction et installations à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies dans les autorisations sous conditions particulières (1.2) ci-après,
- Les affouillements et exhaussements de sol non autorisés dans les autorisations sous conditions particulières (1.2) ci-après.

Dans les périmètres protégés de captage d'eau potable conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- Sur le périmètre rapproché : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et siccateurs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements supérieurs à 1,5 mètre de profondeur, ainsi que les pompes privées de la nappe,
- Sur le périmètre éloigné : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

En 1AUx :

- (1) Les constructions à usage d'habitation à conditions d'être nécessaire au fonctionnement de l'activité,
- (2) Les constructions à usage de bureau à conditions d'être en lien direct avec les activités présentes.

Sont de plus admis dans la zone 1AU, aux conditions cumulatives d'intégrer les différents principes définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de prévoir un projet portant soit sur des tranches fonctionnelles successives soit sur l'intégralité de l'unité foncière allouée :

- Les exhaussements, les affouillements, remblais et déblais, à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à la construction et à l'aménagement des bâtiments à construire. Ils devront respecter les dispositions à ce sujet, explicités dans les dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2),
- Les constructions principales et leurs constructions secondaires à destination d'habitation, limitées à 2 annexes maximum par construction principale à usage d'habitat individuel et limitées à une annexe maximum par logement issu d'une construction principale à usage d'habitat collectif. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les limites du nombre d'annexes autorisé,
- Les constructions, les aménagements, les occupations et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- L'édification et la rénovation de clôtures, de portails et portillons, dans le respect des dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2).

Autres conditions particulières :

Dans le cas de figure d'une division foncière en vue de bâtir ou de lotir et en application des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et les installations sont accordées à la condition qu'elles respectent l'ensemble des dispositions réglementaires de la zone à l'échelle de chaque lot détaché issu de la division foncière et non à l'échelle de

l'unité foncière initiale.

Lorsqu'un bâti existant se révèle non-conforme aux dispositions réglementaires applicables à la zone, la demande d'autorisation d'urbanisme sera uniquement accordée dans le cadre de projets et de travaux ayant pour objet de ne pas aggraver et/ou de réduire les non-conformités avérées.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Conditions relatives aux logements

Pour les secteurs de Beauséjour, du Chef-lieu et de la Rive, couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les typologies et granulométries mentionnés pour chaque secteur ciblé se substituent aux règles du présent règlement écrit.

Au sein des zones 1AUa et 1AUc

Typologie des logements :

Dans toute la zone 1AU, tout projet de construction, de réhabilitation ou de changement de destination à vocation d'habitation (individuelle, intermédiaire ou collective), à compter du seuil de 8 logements ou de 550 mètres carrés de surface de plancher, devra comporter a minima :

- 25 % de logements locatifs sociaux pérennes,
- 25 % de logements en accession sociale pérennes.

Dans le contexte où l'application du pourcentage de logements locatifs sociaux ou en accession sociale donnerait un résultat décimal, le nombre de logements à créer sera arrondi au supérieur.

Taille des logements :

Au sein de projets de construction de bâtis à destination d'habitation collective, la répartition de la typologie des logements est imposée ainsi :

- 10 % maximum de logements d'une pièce (T1) – surface de plancher moyenne de 25 mètres carrés,
- 30 % minimum de logements de 2 pièces (T2) – surface de plancher moyenne de 45 mètres carrés,
- 40 % minimum de logements de 3 pièces (T3) – surface de plancher moyenne de 65 mètres carrés,
- 20 % maximum de logements de 4 ou de 5 pièces (T4 / T5) – surface de plancher moyenne de 85 mètres carrés.

Une répartition différente de la typologie des logements pourra être envisagée, à condition que celle-ci soit soumise à l'appréciation de l'autorité compétente.

Au sein de la zone 1AUd

L'article n°5, alinéa II de la loi n°2024-1039 du 19/11/2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi Le Meur, crée une servitude d'urbanisme permettant de délimiter des secteurs où les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale (article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme).

La servitude dite Loi Le Meur n°2024-1039 du 19/11/2024 a été mise en œuvre sur l'ensemble du secteur 1AUd.

En conséquence, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale sur le secteur.

Au sein des zones 1AUe et 1AUx

Non-réglémentée.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Le plan altimétrique contenant les cotes topographiques sera employé afin de déterminer un point non-susceptible d'être modifié par les travaux projetés, servant de base de référence afin de calculer la hauteur.

La hauteur des constructions et des installations sera mesurée à compter du niveau du terrain naturel (avant travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement de terre) jusqu'au point culminant.

Dans une bande de 100 mètres de largeur depuis les rives du lac Léman, la hauteur des constructions et des installations ne devra pas dépasser la hauteur des constructions et des installations existantes à proximité.

La façade accueillant la rampe d'accès et la porte de garage des places de parking situées en souterrain sera la seule façade visible du sous-sol.

Les combles et/ou les attiques ne comporteront qu'un seul et unique niveau au sein du bâtiment. Les attiques devront être construits en retrait minimal d'1,5 mètre du nu externe des façades du bâtiment.

Les édifices techniques (bouches d'aération, sorties de cheminée, antennes de télécoms, etc.) et les installations techniques nécessaires (silos, pylônes, grues...) ne seront pas compris dans le calcul de la hauteur des bâtis.

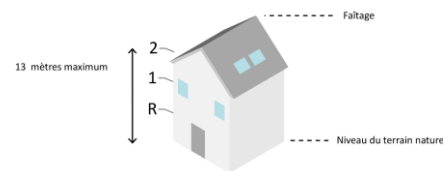
Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de leur hauteur, à la condition de ne pas excéder 30 centimètres de surépaisseur de toiture.

Règle générale :

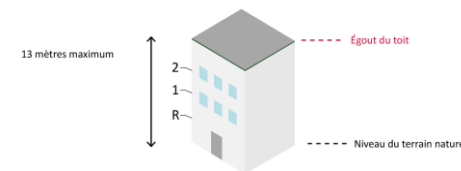
Au sein du secteur de la zone 1AUa, la hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser la composition de volume ci-énoncée RDC + R1 + R2 + C/A (soit 3 niveaux visibles) et 13 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Au sein du secteur de la zone 1AUc, la hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser la composition de volume ci-énoncée RDC + R1 + C/A (soit 2 niveaux visibles) et 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

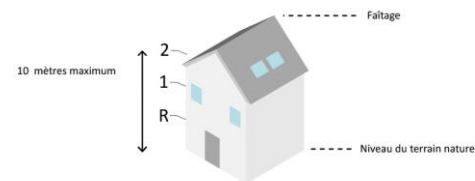
Au sein du secteur de la zone 1AUd, la hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser la composition de volume ci-énoncée RDC + R1 + R2 + R3 + C/A (soit 4 niveaux visibles) et 16 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.



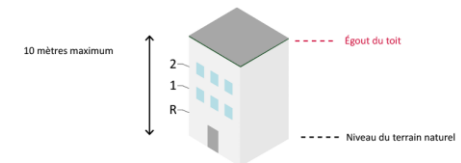
En 1AUa : en cas de combles aménagés



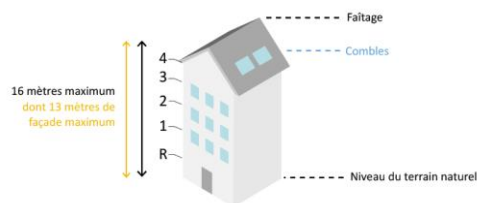
En 1AUa : en cas de toit terrasse



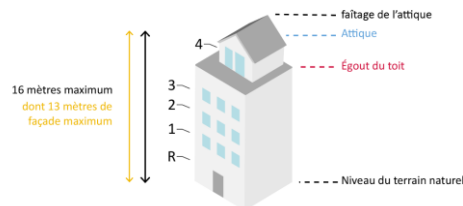
En 1AUc : en cas de combles aménagés



En 1AUc : en cas de toit terrasse



En 1AUd : en cas de combles aménageables

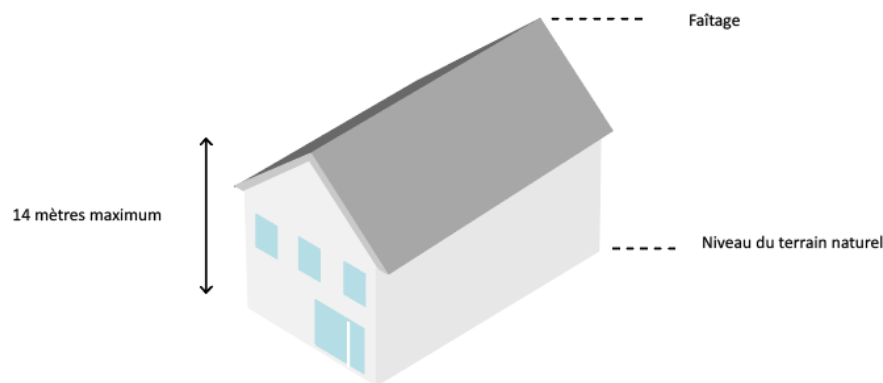


En 1AUd : en cas d'attique

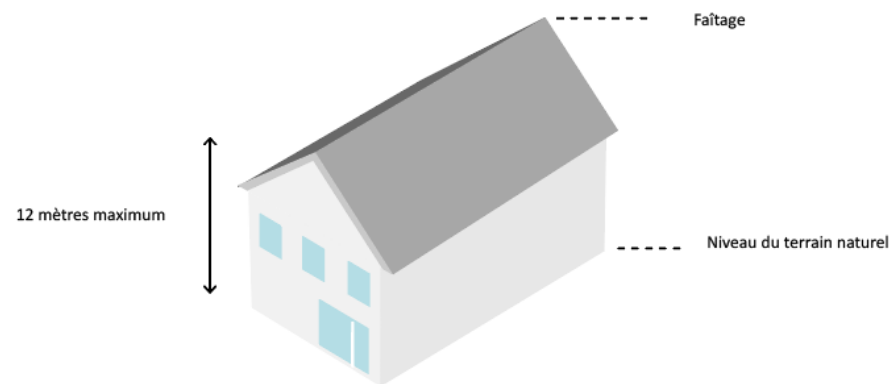
Au sein du secteur de la zone 1AUe, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Au sein du secteur de la zone 1AUx, la hauteur des constructions et des installations au faîte ne devra pas dépasser :

- En 1AUxa : 14 mètres par rapport au niveau du terrain naturel,
- En 1AUxb : 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.



En 1AUxa



En 1AUxb

Cas particuliers :

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas plafonnée. Toutefois, la hauteur du bâti projeté devra être adaptée à l'usage et cohérente avec les bâtis alentours afin d'assurer une insertion qualitative dans l'environnement.

Le seuil de hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel pourra être dépassé dans l'hypothèse d'un besoin spécifique de gestion de la toiture, dûment justifié par des impératifs techniques ou des contraintes de fonctionnement et d'exploitation du bâtiment.

Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

A l'exception des cas de figure concernés par des servitudes de droit privé de passage, le champ d'application du présent article englobe les emprises publiques, les voiries publiques, les chemins ruraux et les voies privées, qu'elles soient ouvertes ou fermées à la circulation

automobile.

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

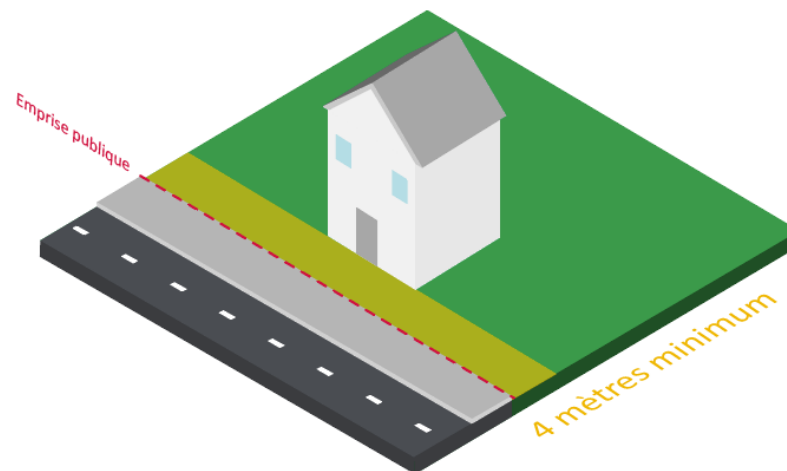
Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Dans les zones 1AUa, 1AUd et 1AUc :

Règle générale :

La distance d'implantation minimale des constructions principales vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique, les emprises publiques existantes ou projetées (emplacements réservés) ou la voirie privée sera de 4 mètres.



Implantation en recul vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique

Cas particuliers :

1. Pour les nouvelles constructions

La distance minimale d'implantation des constructions principales et secondaires, pourra être inférieure ou supérieure à celle imposée par la règle générale ci-dessus :

- Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Dans l'hypothèse d'aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Dans le cas de création d'emplacements de stationnement souterrains,
- Dans le cadre de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, cabanon, appentis...) accolées ou non accolées, closes ou non-closes. La distance d'implantation minimale vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique ou privée devra être de 2 mètres minimum et ce, aux conditions

cumulatives que la hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et que la longueur de chaque façade de l'annexe n'excède pas 8 mètres,

- Dans le cas d'installation d'une piscine hors-sol, semi-enterrée ou enterrée. La distance minimale de retrait est de 4 mètres depuis la limite d'alignement, comptée depuis la margelle. Dans l'hypothèse d'une piscine enterrée dépourvue de margelles, la mesure sera effectuée depuis le rebord du bassin.

2. Pour les extensions et surélévations

Afin de poursuivre et de pérenniser l'alignement des différentes façades créant un front bâti uni au sein des quartiers, les extensions (dont les surélévations) de constructions principales et secondaires existantes pourront déroger à la règle générale concernant l'implantation vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie privée, la voie publique ou l'emprise publique ; aux conditions cumulatives que :

- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'engendrent pas des problèmes de visibilité, de passage et donc de sécurité publique,
- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'aggravent pas la situation préexistante,
- Dans le cas de figure où les extensions des constructions principales ou secondaires existantes comblent une dent creuse afin de constituer un front bâti.

Au surplus des dispositions relatives au traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (2.3), afin de permettre le libre passage de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être entretenues en espaces libres de toute construction et de tout mouvement de terre inopportun, en respectant *de facto* un recul d'implantation vis-à-vis des cours d'eau. Celui-ci sera à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux d'implantation. Cette disposition réglementaire n'engage pas les ouvrages et infrastructures de franchissement des cours d'eau.

Dans la zone 1AUe :

Règle générale :

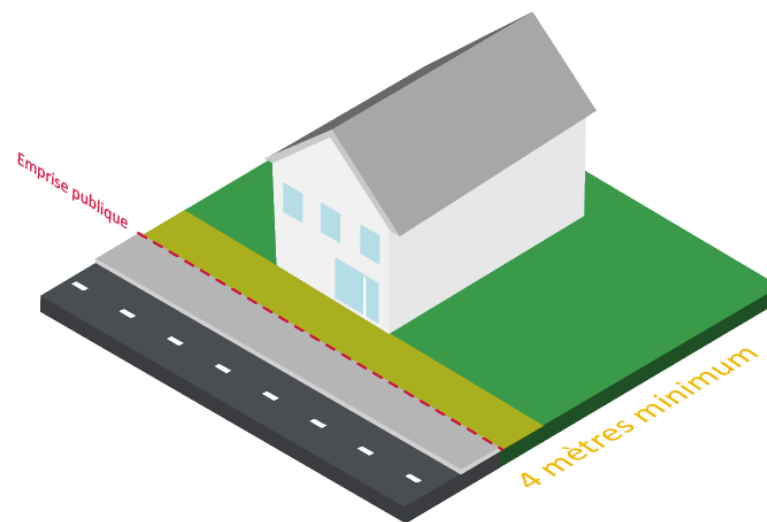
Les constructions et installations projetées concernant les équipements publics et d'intérêt

collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques, pourront s'implanter jusqu'en limite d'alignement donnant sur la voirie publique, les emprises publiques existantes ou projetées (emplacements réservés) ou la voirie privée.

Dans la zone 1AUx :

Règle générale :

La distance d'implantation minimale des constructions principales et secondaires vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique, les emprises publiques existantes ou projetées (emplacements réservés) ou la voirie privée sera de 4 mètres.



Implantation en recul vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique

Cas particuliers :

1. Pour les nouvelles constructions

La distance minimale d'implantation des constructions principales et secondaires, pourra être inférieure ou supérieure à celle imposée par la règle générale ci-dessus :

- Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Dans l'hypothèse d'aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite.

2. Pour les extensions, excavations et surélévations

Afin de poursuivre et de pérenniser l'alignement des différentes façades créant un front bâti uni au sein des quartiers, les extensions (dont les surélévations) de constructions principales et secondaires existantes pourront déroger à la règle générale concernant l'implantation vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie privée, la voie publique ou l'emprise publique ; aux conditions cumulatives que :

- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'engendrent pas des problèmes de visibilité, de passage et donc de sécurité publique,
- Les extensions des constructions principales ou secondaires existantes n'aggravent pas la situation préexistante,
- Dans le cas de figure où les extensions des constructions principales ou secondaires existantes comblent une dent creuse afin de constituer un front bâti.

Au surplus des dispositions relatives au traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (2.3), afin de permettre le libre passage de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être entretenues en espaces libres de toute construction et de tout mouvement de terre inopportun, en respectant *de facto* un recul d'implantation vis-à-vis des cours d'eau. Celui-ci sera à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux d'implantation. Cette disposition réglementaire n'engage pas les ouvrages et infrastructures de franchissement des cours d'eau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,

- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Dans les zones 1AUa, 1AUd et 1AUc :

Règle générale :

La distance d'implantation minimale de retrait par rapport aux limites de propriété privée séparatives devra être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de chaque façade attenante à chaque limite ($d = h / 2$), sans être inférieure à 4 mètres minimum.

ce, selon les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel,
- La longueur de chaque façade de l'annexe ne dépasse pas 8 mètres.

La distance minimale d'implantation des piscines hors-sol, semi-enterrées ou enterrées, comportant ou ne comportant pas de margelle sera de 4 mètres, à compter du bord du bassin.

Dans la zone 1AUe :

Règle générale :

La distance d'implantation minimale de retrait par rapport aux limites de propriété privée séparatives devra être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de chaque façade attenante à chaque limite ($d = h / 2$), sans être inférieure à 3 mètres minimum.

Cas particuliers :

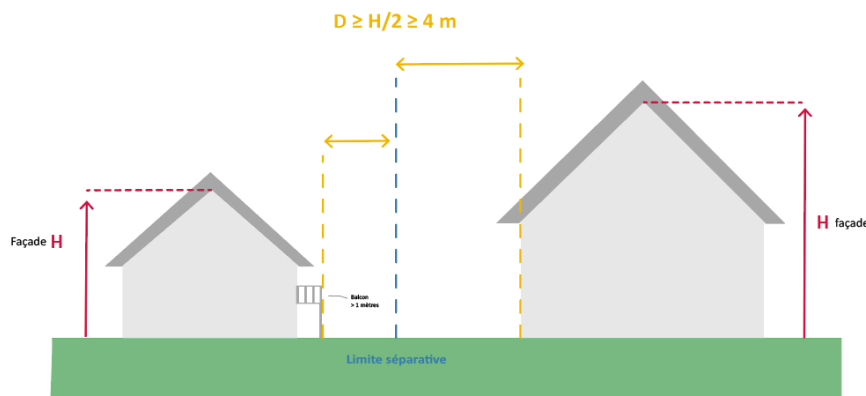
1. Pour les constructions principales

Les constructions et les installations pourront être admises jusqu'en limites de propriété privée séparatives, dans les cas de figure ci-après :

- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Les structures de stationnement souterrain de véhicules,
- Les aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Les aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Les servitudes de cour commune entre deux propriétés privées riveraines (les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont par conséquent applicables au projet).

2. Pour les constructions secondaires et annexes

Dans le cas de figure de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, appentis, cabanon...) accolées ou non-accolées, closes ou non-closes, la distance



Cas particuliers :

1. Pour les constructions principales

Les constructions et les installations pourront être admises jusqu'en limites de propriété privée séparatives, dans les cas de figure ci-après :

- La construction de bâtis mitoyens, ne créant pas de pignons aveugles et/ou s'adossant à des délaissés de façade aveugles existants,
- La construction dans les dents creuses, permettant de créer un front bâti continu sur la voirie,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Les aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Les servitudes de cour commune entre deux propriétés privées riveraines (les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont par conséquent applicables au projet).

2. Pour les constructions secondaires et annexes

Dans le cas de figure de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, appentis, cabanon...) accolées ou non-accolées, closes ou non-closes, la distance d'implantation minimale vis-à-vis des limites de propriété privée pourra être de 2 mètres et

d'implantation minimale vis-à-vis des limites de propriété privée pourra être de 2 mètres et ce, selon les conditions cumulatives suivantes :

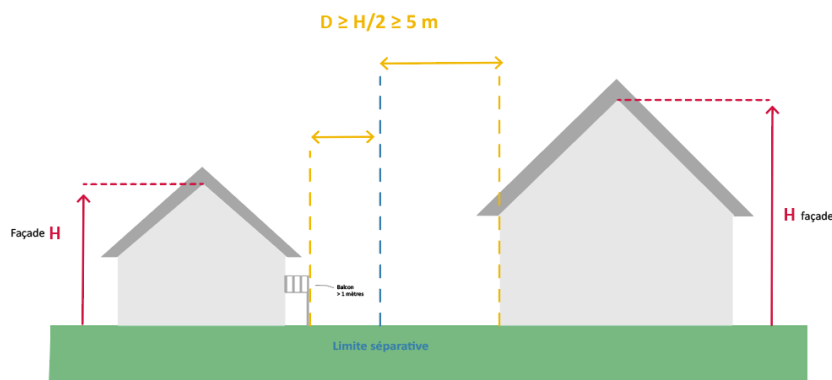
- La hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel,
- La longueur de chaque façade de l'annexe ne dépasse pas 8 mètres.

La distance minimale d'implantation des piscines hors-sol, semi-enterrées ou enterrées, comportant ou ne comportant pas de margelle sera de 4 mètres, à compter du bord du bassin.

Dans la zone 1AUx :

Règle générale :

La distance d'implantation minimale de retrait par rapport aux limites de propriété privée séparatives devra être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de chaque façade attenante à chaque limite ($d = h / 2$), sans être inférieure à 5 mètres minimum.



Cas particuliers :

1. Pour les constructions principales

Les constructions et les installations pourront être admises jusqu'en limites de propriété privée séparatives, dans les cas de figure ci-après :

- La construction de bâtis mitoyens, ne créant pas de pignons aveugles et/ou s'adossant à des délaissés de façade aveugles existants,
- La construction dans les dents creuses, permettant de créer un front bâti continu sur la voirie,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Les aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Les servitudes de cour commune entre deux propriétés privées riveraines (les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont par conséquent applicables au projet).

2. Pour les constructions secondaires et annexes

Dans le cas de figure de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, appentis, cabanon...) accolées ou non-accolées, closes ou non-closes, la distance d'implantation minimale vis-à-vis des limites de propriété privée pourra être de 2 mètres et ce, selon les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel,
- La longueur de chaque façade de l'annexe ne dépasse pas 8 mètres.

La distance minimale d'implantation des piscines hors-sol, semi-enterrées ou enterrées, comportant ou ne comportant pas de margelle sera de 4 mètres, à compter du bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les zones 1AUa, 1AUc et 1AUx :

La distance de retrait minimale sera mesurée depuis le nu externe des façades, sans tenir compte des éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture ou de balcons jusqu'à 1 mètre de largeur.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Règle générale :

Excepté si elles sont accolées les unes par rapport aux autres, les constructions doivent respecter une distance de retrait minimale entre elles de :

- 6 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel des deux constructions excède 3,5 mètres,
- 2 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel de l'une des deux constructions n'excède pas 3,5 mètres.

Cas particuliers :

A la condition qu'ils soient fondamentalement structurels de l'ensemble bâti, les éléments de liaison projetés entre différents corps de bâtiments seront considérés comme étant accolés.

Dans les zones 1AUd et 1AUe :

Non-réglémentée.

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Pour les zones 1AUa, 1AUc et 1AUd

Règle générale :

La Mairie de Publier étant garante de la qualité patrimoniale et architecturale, paysagère et environnementale du territoire communal, la qualité architecturale et paysagère d'un projet ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires mais bel et bien d'une insertion harmonieuse dans le site et ce, dans le respect des paysages naturels et urbains existants. L'architecture et le paysagisme étant l'expression d'une culture, d'une tradition et d'un patrimoine, le Service de l'Urbanisme veillera à préserver l'intérêt public du cadre de vie, en portant une attention particulière à la qualité et à l'insertion du projet dans son milieu.

L'aspect des aménagements, des constructions et des installations pourra être apprécié selon des critères autres que ceux précisés ci-dessous, lorsque le projet met en œuvre des techniques, des procédés et des matériaux liés aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables, aux énergies propres, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux de pluie. Le porteur de projets n'est toutefois pas dispensé de créer un programme s'insérant dans le site objet du projet et dans l'environnement alentour.

Les aménagements, les constructions et les installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois de type chalet ne sont pas typiques des bords du Lac Léman ; par conséquent, ils sont prohibés afin de ne pas dévaloriser l'architecture traditionnelle lacustre. Les constructions ou éléments de construction rappelant l'architecture typique d'autres régions françaises ou étrangères ne seront également pas permis. De fait, les projets de rénovation et de réhabilitation des éléments bâtis remarquables devront préserver et valoriser leurs caractéristiques architecturales et paysagères locales ; en aucun cas de figure, les dénaturer.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous exposées ne concernent pas les projets d'équipements publics et d'intérêts collectifs, qui de par leur fonction et leur usage, induisent des typologies de densité, d'implantation, de volume, de façade, de toiture et de clôture spécifiques, devant être adaptés à leur nature propre. En tout état de cause, les programmes devront proposer une insertion recherchée et argumentée tant à l'échelle foncière que dans l'environnement alentour afin de préserver la qualité architecturale et paysagère du

territoire communal.

Implantation et volume

L'implantation, la volumétrie et la densité de tout aménagement, de toute installation ou de toute construction devront être déterminées en tenant compte de la topographie de l'unité foncière, de l'environnement et des paysages alentours, de la culture architecturale préexistante et des perceptions lointaines et dominantes dudit projet appréhendé.

Le projet devra s'adapter au terrain naturel du site afin de réduire au maximum son impact paysager et l'artificialisation et l'imperméabilisation du terrain. Le niveau du terrain naturel dans les marges de recul vis-à-vis des limites de propriété privée, définies par les dispositions relatives aux implantations des constructions (2.1), ne devra être en aucun cas modifié, excepté pour :

- La création des voies internes d'accès aux emplacements de stationnement des véhicules motorisés,
- L'édification d'espaces de vie extérieurs via le terrassement des talus, n'excédant pas 4 mètres de largeur depuis le nu externe des façades,
- Cela ne dispense pas le porteur de projet de préserver le reste de l'emprise foncière de tout déblai et de tout remblai non-nécessaires à l'élaboration du projet.

Les murs de soutènement de terre nécessaires à la conservation des talus existants au sein de l'unité foncière sont accordés, à la condition de respecter l'unes des prescriptions indiquées ci-après :

- Un seul et unique mur jusqu'à 3 murs de soutènement de terre en forme de paliers successifs seront tolérés, sous réserve que leur hauteur par rapport au niveau du terrain naturel n'excède pas un mètre et que leur largeur entre chaque palier ne dépasse pas un mètre, portant l'ensemble à un maximum de 3 mètres d'épaisseur. Ces paliers devront impérativement être végétalisés via des arbustes et des plantes grimpantes et/ou rampantes.
- Un mur de soutènement de terre d'une hauteur supérieure à un mètre vis-à-vis du niveau du terrain naturel sera accepté dans le cadre de la création d'une rampe d'accès des véhicules au garage en sous-sol enterré ou semi-enterré. La hauteur dudit mur de soutènement de terre sera adaptée aux besoins réels du projet. Des éléments d'habillage (enduits, bardages, parements) et/ou de végétalisation par des

essences végétales grimpantes et/ou rampantes seront installés.

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel devront se justifier tant sur l'aspect de la sécurité ou de l'accès à l'emprise foncière depuis la voirie, qu'elle soit publique que privée. Ils pourront déroger à la règle énoncée ci-dessus dès lors qu'ils ne diminuent pas le cône de visibilité à l'entrée et à la sortie de la propriété privée et qu'ils ne génèrent pas de risques de sécurité routière et piétonne.

Les enrochements des murs de soutènement de terre ne doivent pas être privilégiés, n'étant pas typiques de l'aménagement paysager des rives du lac Léman. Il est recommandé d'opter pour des palissades en bois naturel végétalisées ou des maçonneries enduites et/ou bardées. D'autres options pourront être accordées selon leur insertion dans leur environnement.

Façades

Aspect des façades :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des façades devront être validées par le Service de l'Urbanisme via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Dans une optique de précision des natures et des teintes de matériaux devant être employés au sein du territoire communal de Publier, un Nuancier Communal est annexé au présent règlement écrit (il ne concerne pas la zone 1AUx). Les matériaux de revêtements de façades brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

La longueur des façades d'une construction projetée ne peut excéder 25 mètres, en-dehors des balcons d'une largeur inférieure ou égale à 1,2 mètre. Une longueur excédante sera tolérée aux conditions cumulatives de création de décrochés de façade d'un mètre minimum et d'habillage et d'animation différents des façades, afin de rompre l'effet de masse. Dans l'hypothèse de l'extension de bâtis existants ou de la construction d'annexes accolées aux bâtis existants, une homogénéité des façades est requise afin d'assurer la cohérence de l'ensemble. Lorsque ces extensions ou ces annexes ne sont pas construites avec les mêmes matériaux et coloris que les façades existantes de la construction principale, une harmonie d'aspect doit être impérativement proposée. Dans tous les cas de figure, les matériaux extérieurs devront présenter un aspect fini (aucun matériau brut d'apparence ne sera toléré). Nonobstant, la rénovation et la réhabilitation des éléments bâtis remarquables ne devront

pas modifier leur aspect originel (pierres apparentes, encadrements d'ouvertures, etc.)

La composition des façades (ouvertures, éléments de bâti et éléments de décor) doit assurer un équilibre, via l'homogénéité des dimensions, des proportions, des rythmes, des matériaux et des coloris. Les caissons des volets roulants doivent être encastrés dans les murs de façade pour toute construction projetée. Les caissons des volets roulants devront être cohérents avec l'existant dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une rénovation, toutefois afin de ne pas aggraver la non-conformité de l'existant, il est recommandé d'apposer des caissons d'une teinte identique aux autres, se fondant dans le coloris de façade. Dans le cadre d'un immeuble comportant des logements collectifs, aucun projet individuel de transformation d'un balcon en loggia ne sera accordé : il devra concerner l'ensemble des résidents afin d'être accordé et ce, dans l'objectif de conserver une unité d'aspect du bâtiment.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect du bâtiment existant,
- Effectuer le ravalement des façades avec des enduits dits lissés ou grattés fins, teintés de façon approchante ou identique aux coloris originels, en conservant en très bon état les décors peints,
- Conserver les corbeaux, les clefs de voûte, les corniches, les encadrements d'ouverture, les ornements et les chaînages d'angle,
- Maintenir les ouvertures existantes traditionnelles, dans la mesure du possible et réaliser de nouvelles ouvertures en cohérence avec celles existantes actuellement,
- Restaurer les volets battants ou coulissants, à moins d'installer des volets roulants dont le coffret est encastré au rez-de-chaussée afin de protéger les ouvertures accessibles, sous réserve de leur intégration dans l'environnement patrimonial traditionnel,
- Installer des bardages et des volets en bois naturel apparent, lasuré ou peint de nuances moyennes à sombres selon les coloris traditionnels locaux,
- Apposer des garde-corps, des rambardes, des mains courantes en ferronnerie ou en bois naturel, à l'exception de ceux des escaliers extérieurs pouvant être maçonnés

et enduits.

Toitures

Aspect des toitures :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des toitures devront être validées par le Service de l'Urbanisme via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Dans une optique de précision des natures et des teintes de matériaux devant être employés au sein du territoire communal de Publier, un Nuancier Communal est annexé au présent règlement écrit (il ne concerne pas la zone 1AUx). Les matériaux de couverture des toitures brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

Pour toute construction nouvelle, il est au minimum exigé une toiture à 2 pans, dont l'inclinaison sera comprise entre 40 et 60 %, végétalisée ou non-végétalisée.

Les toitures plates ou à pans de faible inclinaison des constructions principales sont admises, à la condition qu'elles présentent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 30 centimètres minimum.

Dans le cadre d'une surélévation et/ou d'une réfection d'une toiture existante dont les inclinaisons de pente de toits ne sont pas réglementaires, il pourra être dérogé à la règle sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les faîtages des toitures des extensions de constructions principales ou de réalisation des constructions secondaires s'orientent dans le sens de celui utilisé pour la toiture de la construction principale, sauf si le projet architectural le justifie.

En respect des techniques constructives anciennes et caractéristiques du bâti ancien des rives du lac : il est recommandé que les sens de faîtage des constructions principales et secondaires s'orientent :

- En cas de terrain plat : parallèlement à la voie,
- En cas de terrain en déclivité : dans le sens de la plus grande pente.

La forme, le volume, la pente et le matériau des toitures des constructions secondaires pourront être différents de la construction principale, à la condition que les choix retenus soient harmonieux avec les bâtis existants.

Les constructions secondaires et les extensions des constructions principales d'une emprise au sol et/ou d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres carrés pourront proposer une toiture plate non-végétalisée ou une toiture-terrasse accessible avec garde-corps et rambardes.

En cas d'extension d'une construction principale, celle-ci se fera en continuité du volume de la construction existante de manière à éviter les décrochés.

L'emploi de la tuile ou d'un matériau d'aspect similaire sera privilégié. Les matériaux et teintes des toitures devront être cohérents avec les matériaux et les coloris des couvertures de toiture alentours.

Débords de toiture :

La largeur des débords de toiture sera comprise entre 1 mètre et 1,2 mètre pour toute construction principale projetée.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale inférieure ou égale à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits sera proportionnée au volume de ladite extension.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale égale ou supérieure à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits de celle-ci sera identique à celle des avant-toits de la construction principale existante.

La largeur des débords de toiture sera proportionnelle au volume et à la forme de la construction secondaire.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier), les avant-toits pourront

adopter une largeur différente à celle imposée, sous réserve de l'accord expresse du service instructeur.

Concernant les toitures de jonction et de transition, des débords de toit différents pourront être admis.

Afin de conserver une unité de largeur des débords de toit des différents bâtis sur une même propriété privée, le service instructeur pourra également émettre des directives concernant l'homogénéité des largeurs des débords de toit entre les différentes constructions présentes et projetées et ce, selon leur usage propre.

Fenêtres de toit :

Les fenêtres de toit doivent être positionnées de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement.

La surface dédiée aux fenêtres de toit, aux verrières, aux puits de lumière et aux lucarnes n'excèdera pas 25 % de la surface totale de la toiture. Leur installation est interdite sur les croupes.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect de la toiture existante,
- Limiter l'impact visuel engendré par l'installation de panneaux photovoltaïques,
- Réduire l'impact visuel généré par le percement de fenêtres de toit dans le revêtement de toiture,
- Créer les éléments de bâtis ci-après : porches, auvents, coyaux, marquises, levées de toiture...

Clôtures

Dans une optique de précision des aspects et des coloris des matériaux et des essences végétales à feuillage persistant ou caduque devant être employés au sein du territoire communal de Publier, un Nuancier Communal (il ne concerne pas la zone 1AUx) et un Guide Communal des Essences Végétales Locales sont annexés au présent règlement écrit.

L'installation de clôtures donnant sur l'alignement ou sur les limites de propriété privées séparatives n'est pas obligatoire. Elles seront impérativement ajourées, sans comporter de dispositif occultant autre que végétal.

Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune d'une propriété privée à celles attenantes selon les principes émis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « *Trames Vertes, Bleues et Noires*. »

En cas de différence de niveau entre deux propriétés ou d'une propriété par rapport à la voirie, la hauteur de la clôture est mesurée à partir du point médian égal à la différence de niveau entre les deux terrains ou le terrain et la voirie.

Règle générale :

Dans le cadre de l'installation d'une clôture, tant sur l'alignement donnant sur la voirie que sur les limites de propriété privée séparatives, elle devra se présenter selon l'une des dispositions ci-après :

- Une haie composée d'essences végétales variées tant à feuillage persistant qu'à feuillage caduque, ne comportant pas d'espèces végétales invasives et/ou exotiques et n'excédant pas 2 mètres de hauteur. Les jeunes plans des arbustes et buissons devront être implantés au minimum à 80 centimètres afin qu'ils n'empiètent pas sur l'espace public une fois devenus adultes,
- Un grillage souple ou rigide d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, adjoint ou non d'une haie vive,
- Un muret bahut maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 8 centimètres par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté d'une clôture à claire-voie* présentant un intervalle vide-plein régulier de 5 centimètres minimum, faiblement

occultante (maximum 30 % d'occultation), adjoint ou non d'une haie vive ; l'ensemble ne dépassant pas 1,8 mètre de hauteur.

Afin de ne pas engendrer des risques de sécurité routière et piétonne, il est strictement interdit d'installer des systèmes occultants sur le dispositif de clôture donnant sur la voirie. Les portails et les portillons pleins sont également interdits.

Les bâches, les panneaux opaques en ajout sur le grillage ou le dispositif à claire-voie et tout autre système occultant à apposer sur les dispositifs de clôture en vis-à-vis des limites de propriété privée séparatives, autre qu'une haie vive, sont strictement proscrits.

Éléments techniques

Au motif des perspectives et points de vue, des paysages urbains et naturels et de la qualité architecturale et patrimoniale du territoire communal de Publier, toute installation d'ouvrages et d'éléments techniques seront limités au minimum et dans la mesure du possible dissimulés de façon à se fondre dans les façades, les toitures et les tènements. Ils devront donc respecter les directives ci-après.

En toiture :

Les antennes et les paraboles ne devront pas dépasser la ligne du faîtage des toitures à pans et devront être discrètes lorsqu'elles sont installées sur des toitures plates.

Les édicules techniques installés en toitures (puits d'ascenseur, cage d'escalier, gaine et boîtier de ventilation, de climatisation, d'aération, etc.) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte des percées visuelles au-dessus des bâtiments.

En façade :

Les gaines et les boîtiers de ventilation, de climatisation, d'aération installés en façades des bâtiments devront être le plus discrets possibles, sans être visibles depuis les espaces publics. S'ils ne peuvent être installés, pour des motifs techniques, sur des façades invisibles depuis les espaces publics, ils devront soit être dissimulés par des coffrets d'un coloris approchant ou identique à la teinte du ravalement de la façade ; soit être camouflés par des aménagements paysagers de façon pérenne en toute saison.

Les fils électriques et de télécoms devront être impérativement encastrés au sein des murs de façade. Dans l'hypothèse où une impossibilité technique est rencontrée (à justifier), le cheminement des fils devra être placés à la jonction des débords de toiture et des murs de façades afin de s'intégrer au mieux dans la composition extérieure.

Sur terrain :

Les locaux techniques des pompes à chaleur devront être masqués par des aménagements paysagers. Les locaux techniques des piscines privées devront être les plus discrets possibles, notamment s'ils sont visibles depuis les espaces publics.

Sous réserve du respect du règlement intercommunal de la collecte des déchets, émis par la Communauté de Communes du Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les conteneurs à déchets ménagers privés devront être installés de façon accessible tout en étant dissimulés par des aménagements paysagers ou tout en étant intégrés soit à la construction d'un bâtiment dédié ou soit dans les immeubles collectifs.

Sur voirie :

Les boîtiers de transformation électrique des logements individuels tout comme les conteneurs de transformateur électrique des logements intermédiaires et collectifs devront s'intégrer au mieux dans le paysage à proximité. Pour cela, l'intégration des boîtiers individuels dans les murets bahuts des clôtures et l'insertion des conteneurs collectifs dans des petits abris à l'aspect qualitatif sont vivement recommandées.

Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées en-dehors d'un lotissement devront être installées à l'entrée de la propriété privée, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des immeubles devront être installées soit à l'intérieur des halls d'entrée soit à l'entrée de la résidence, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées dans des lotissements devront être installées à l'entrée du lotissement, de préférence intégrées aux éléments de clôture.

Pour la zone 1AUe

Règle générale :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Les équipements autorisés dans la zone, par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux innovants et adaptés (façades, percements, toitures), notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux pluviales.

En tout état de cause, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans une optique de précision des aspects et des coloris des matériaux et des essences végétales à feuillage persistant ou caduque devant être employés au sein du territoire communal de Publier, un Nuancier Communal et un Guide Communal des Essences Végétales Locales sont annexés au présent règlement écrit.

Pour la zone 1AUx

Règle générale :

La Mairie de Publier étant garante de la qualité patrimoniale et architecturale, paysagère et environnementale du territoire communal, la qualité architecturale et paysagère d'un projet ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires mais bel et bien d'une insertion harmonieuse dans le site et ce, dans le respect des paysages naturels et urbains existants. L'architecture et le paysagisme étant l'expression d'une culture, d'une tradition et d'un patrimoine, le Service de l'Urbanisme veillera à préserver l'intérêt public du cadre de vie, en portant une attention particulière à la qualité et à l'insertion du projet dans son milieu.

L'aspect des aménagements, des constructions et des installations pourra être apprécié selon des critères autres que ceux précisés ci-dessous, lorsque le projet met en œuvre des techniques, des procédés et des matériaux liés aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables, aux énergies propres, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux de pluie. Le porteur de projets n'est toutefois pas dispensé de créer un programme s'insérant dans le site objet du projet et dans l'environnement alentour.

Les aménagements, les constructions et les installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois de type chalet ne sont pas typiques des bords du Lac Léman ; par conséquent, ils sont prohibés afin de ne pas dévaloriser l'architecture traditionnelle lacustre. Les constructions ou éléments de construction rappelant l'architecture typique d'autres régions françaises ou étrangères ne seront également pas permis. De fait, les projets de rénovation et de réhabilitation des éléments bâtis remarquables devront préserver et valoriser leurs caractéristiques architecturales et paysagères locales ; en aucun cas de figure, les dénaturer.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous exposées ne concernent pas les projets d'équipements publics et d'intérêts collectifs, qui par leur fonction et leur usage, induisent des typologies de densité, d'implantation, de volume, de façade, de toiture et de clôture spécifiques, devant être adaptés à leur nature propre. En tout état de cause, les programmes devront proposer une insertion recherchée et argumentée tant à l'échelle foncière que dans l'environnement alentour afin de préserver la qualité architecturale et paysagère du territoire communal.

Implantation et volume

L'implantation, la volumétrie et la densité de tout aménagement, de toute installation ou de toute construction devront être déterminées en tenant compte de la topographie de l'unité foncière, de l'environnement et des paysages alentours, de la culture architecturale préexistante et des perceptions lointaines et dominantes dudit projet appréhendé.

Le projet devra s'adapter au terrain naturel du site afin de réduire au maximum son impact paysager et l'artificialisation et l'imperméabilisation du terrain. Le niveau du terrain naturel dans les marges de recul vis-à-vis des limites de propriété privée, définies par les dispositions relatives aux implantations des constructions (2.1), ne devra être en aucun cas modifié, excepté pour :

- La création des voies internes d'accès aux emplacements de stationnement des véhicules motorisés,
- L'édification d'espaces de vie extérieurs via le terrassement des talus, n'excédant pas 4 mètres de largeur depuis le nu externe des façades,
- Cela ne dispense pas le porteur de projet de préserver le reste de l'emprise foncière de tout déblai et de tout remblai non-nécessaires à l'élaboration du projet.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Les murs de soutènement de terre nécessaires à la conservation des talus existants au sein de l'unité foncière sont accordés, à la condition de respecter l'unes des prescriptions indiquées ci-après :

- Un seul et unique mur jusqu'à 3 murs de soutènement de terre en forme de paliers successifs seront tolérés, sous réserves que leur hauteur par rapport au niveau du terrain naturel n'excède pas un mètre et que leur largeur entre chaque palier ne dépasse pas un mètre, portant l'ensemble à un maximum de 3 mètres d'épaisseur. Ces paliers devront impérativement être végétalisés via des arbustes et des plantes grimpantes et/ou rampantes.
- Un mur de soutènement de terre d'une hauteur supérieure à un mètre vis-à-vis du niveau du terrain naturel sera accepté dans le cadre de la création d'une rampe d'accès des véhicules au garage en sous-sol enterré ou semi-enterré. La hauteur dudit mur de soutènement de terre sera adaptée aux besoins réels du projet. Des éléments d'habillage (enduits, bardages, parements) et/ou de végétalisation par des essences végétales grimpantes et/ou rampantes seront installés.

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel devront se justifier tant sur l'aspect de la sécurité ou de l'accès à l'emprise foncière depuis la voirie, qu'elle soit publique que privée. Ils pourront déroger à la règle énoncée ci-dessus dès lors qu'ils ne diminuent pas le cône de visibilité à l'entrée et à la sortie de la propriété privée et qu'ils ne génèrent pas de risques de sécurité routière et piétonne.

Les enrochements des murs de soutènement de terre ne doivent pas être privilégiés, n'étant pas typiques de l'aménagement paysager des rives du lac Léman. Il est recommandé d'opter pour des palissades en bois naturel végétalisées ou des maçonneries enduites et/ou bardées. D'autres options pourront être accordées selon leur insertion dans leur environnement.

Façades

Aspect des façades :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des façades devront être validées par le Service de l'Urbanisme via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux.

Les matériaux de revêtements de façades brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Les coloris de matériaux vifs et contrastés seront tolérés en faible proportion par rapport à la surface de façade, notamment pour les menuiseries des ouvertures ou quelques éléments de bardage, afin d'habiller et d'animer les façades de type industriel.

Dans l'hypothèse de l'extension de bâtis existants ou de la construction d'annexes accolées aux bâtis existants, une homogénéité des façades est requise afin d'assurer la cohérence de l'ensemble. Lorsque ces extensions ou ces annexes ne sont pas construites avec les mêmes matériaux et coloris que les façades existantes de la construction principale, une harmonie d'aspect doit être impérativement proposée. L'emploi de matériaux tels que la tôle ou le fibrociment sont interdits.

Dans tous les cas de figure, les matériaux extérieurs devront présenter un aspect fini (aucun matériau brut d'apparence ne sera toléré). Nonobstant, la rénovation et la réhabilitation des éléments bâtis remarquables ne devront pas modifier leur aspect originel (pierres apparentes, encadrements d'ouvertures, etc.)

La composition des façades (ouvertures, éléments de bâti et éléments de décor) doit assurer un équilibre, via l'homogénéité des dimensions, des proportions, des rythmes, des matériaux et des coloris. Les caissons des volets roulants doivent être encastrés dans les murs de façade pour toute construction projetée. Les caissons des volets roulants devront être cohérents avec l'existant dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une rénovation, toutefois afin de ne pas aggraver la non-conformité de l'existant, il est recommandé d'apposer des caissons d'une teinte identique aux autres, se fondant dans le coloris de façade.

Les socles des emplacements de stationnement de véhicules semi-enterrés seront construits avec des matériaux aisés d'entretien ou en béton appareillé en teinte naturelle, voire peint ou lasuré.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect du bâtiment existant,

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

- Effectuer le ravalement des façades avec des enduits dits lissés ou grattés fins, teintés de façon approchant ou identique aux coloris originels, en conservant en très bon état les décors peints,
- Conserver les corbeaux, les clefs de voûte, les corniches, les encadrements d'ouverture, les ornements et les chaînages d'angle,
- Maintenir les ouvertures existantes traditionnelles, dans la mesure du possible et réaliser de nouvelles ouvertures en cohérence avec celles existantes actuellement,
- Restaurer les volets battants ou coulissants, à moins d'installer des volets roulants dont le coffret est encastré au rez-de-chaussée afin de protéger les ouvertures accessibles, sous réserve de leur intégration dans l'environnement patrimonial traditionnel,
- Installer des bardages et des volets en bois naturel apparent, lasuré ou peint de nuances moyennes à sombres selon les coloris traditionnels locaux,
- Apposer des garde-corps, des rambardes, des mains courantes en ferronnerie ou en bois naturel, à l'exception de ceux des escaliers extérieurs pouvant être maçonnés et enduits.

Toitures

Aspect des toitures :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des toitures devront être validées par le Service de l'Urbanisme via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Les matériaux de couverture des toitures brillants et/ou réfléchissants sont interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

La conception des toitures tant dans leur forme, leur volume, leur pente, leur matériau, leur teinte et leur sens de faite de toit, devra être cohérente avec les formes, les pentes, les matériaux et les coloris des couvertures de toiture alentours.

Les toitures plates ou à pans de faible inclinaison des constructions principales sont admises, à la condition qu'elles présentent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 30 centimètres minimum.

Dans le cadre d'une surélévation et/ou d'une réfection d'une toiture existante dont les inclinaisons de pente de toits ne sont pas réglementaires, une demande de dérogation sera

transmise au Service de l'Urbanisme, qui en appréciera la pertinence au cours de l'instruction.

Les faîtages des toitures des extensions de constructions principales ou de réalisation des constructions secondaires s'orientent dans le sens de celui utilisé pour la toiture de la construction principale, sauf si le projet architectural le justifie.

La forme, le volume, la pente et le matériau des toitures des constructions secondaires pourront être différents de la construction principale, à la condition que les choix retenus soient harmonieux avec les bâtis existants.

Les constructions secondaires et les extensions des constructions principales pourront proposer une toiture plate non-végétalisée ou une toiture-terrasse accessible avec garde-corps et rambardes.

En cas d'extension d'une construction principale, celle-ci se fera en continuité du volume de la construction existante de manière à éviter les décrochés.

L'emploi du bas acier ou d'un matériau d'aspect similaire sera privilégié. Les matériaux et teintes des toitures devront être cohérents avec les matériaux et les coloris des couvertures de toiture alentours.

Débords de toiture :

La largeur des débords de toiture sera comprise entre 1 mètre et 1,2 mètre pour toute construction principale projetée.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale inférieure ou égale à 50 mètres carrés de surface de plancher à un même niveau et/ou d'emprise au sol, la largeur des avant-toits sera proportionnée au volume de ladite extension.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale égale ou supérieure à 50 mètres carrés de surface de plancher à un même niveau et/ou d'emprise au sol, la largeur des avant-toits de celle-ci sera identique à celle des avant-toits de la construction principale existante.

La largeur des débords de toiture sera proportionnelle au volume et à la forme de la construction secondaire.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier), les avant-toits pourront adopter une largeur différente à celle imposée, sous réserve de l'accord expresse du service instructeur.

Concernant les toitures de jonction et de transition, des débords de toit différents pourront être admis.

Afin de conserver une unité de largeur des débords de toit des différents bâtis sur une même propriété privée, le service instructeur pourra également émettre des directives concernant l'homogénéité des largeurs des débords de toit entre les différentes constructions présentes et projetées et ce, selon leur usage propre.

Fenêtres de toiture :

Les fenêtres de toit doivent être positionnées de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement.

La surface dédiée aux fenêtres de toit, aux verrières, aux puits de lumière et aux lucarnes n'excèdera pas 25 % de la surface totale de la toiture. Leur installation est interdite sur les croupes.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect de la toiture existante,
- Limiter l'impact visuel engendré par l'installation de panneaux photovoltaïques,
- Réduire l'impact visuel généré par le percement de fenêtres de toit dans le

revêtement de toiture,

- Créer les éléments de bâtis ci-après : porches, auvents, coyaux, marquises, levées de toiture...

Clôtures

Dans une optique de précision des aspects et des coloris des matériaux et des essences végétales à feuillage persistant ou caduque devant être employés au sein du territoire communal de Publier, un Guide Communal des Essences Végétales Locales est annexé au présent règlement écrit.

L'installation de clôtures donnant sur l'alignement ou sur les limites de propriété privées séparatives n'est pas obligatoire. Elles seront impérativement ajourées, sans comporter de dispositif occultant autre que végétal.

Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune d'une propriété privée à celles attenantes selon les principes émis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « *Trames Vertes, Bleues et Noires*. »

La hauteur des dispositifs de clôture, dans le cas d'une différence de niveau topographique entre deux propriétés privées ou entre une propriété privée et une emprise publique, sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel le plus favorable au projet.

Règle générale :

Dans le cadre de l'installation d'une clôture donnant sur l'alignement de voirie, elle devra se présenter selon l'une des dispositions ci-après :

Dans toute la zone 1AUx :

- Une haie composée d'essences végétales variées tant à feuillage persistant qu'à feuillage caduque, ne comportant pas d'espèces végétales invasives et/ou exotiques et n'excédant pas 2 mètres de hauteur. Les jeunes plans des arbustes et buissons devront être implantés au minimum à 80 centimètres afin qu'ils n'empiètent pas sur l'espace public une fois devenus adultes,

- Un grillage souple ou rigide d'une hauteur inférieure ou égale à 2,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, adjoint ou non d'une haie vive.

En zone 1AUxc et 1AUxm uniquement :

Un grillage souple ou rigide d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, adjoint ou non d'une haie vive.

Dans le cadre d'un projet portant sur une maison ou un immeuble d'habitation existant(e) ou futur(e) uniquement :

Un grillage souple ou rigide d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, adjoint ou non d'une haie vive.

Il est strictement prohibé d'installer des systèmes occultants sur le dispositif de clôture donnant sur la voirie, afin de ne pas engendrer des risques de sécurité routière et piétonne. Les portails et les portillons pleins sont également interdits. Les bâches, les panneaux opaques en ajout sur le grillage ou le dispositif à claire-voie et tout autre système occultant à apposer sur les dispositifs de clôture, autre qu'une haie vive, sont strictement proscrits.

Eléments techniques

Au motif des perspectives et points de vue, des paysages urbains et naturels et de la qualité architecturale et patrimoniale du territoire communal de Publier, toute installation d'ouvrages et d'éléments techniques seront limités au minimum et dans la mesure du possible dissimulés de façon à se fondre dans les façades, les toitures et les tènements. Ils devront donc respecter les directives ci-après.

En toiture :

Les antennes et les paraboles ne devront pas dépasser la ligne du faîtage des toitures à pans et devront être discrètes lorsqu'elles sont installées sur des toitures plates. Les édicules techniques installés en toitures (puits d'ascenseur, cage d'escalier, gaine et boîtier de ventilation, de climatisation, d'aération, etc.) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte des percées visuelles au-dessus des bâtiments.

En façade :

Les gaines et les boîtiers de ventilation, de climatisation, d'aération installés en façades des bâtiments devront être le plus discrets possibles, sans être visibles depuis les espaces publics. S'ils ne peuvent être installés, pour des motifs techniques, sur des façades invisibles depuis les espaces publics, ils devront être dissimulés par des coffrets d'un coloris approchant ou identique à la teinte du ravalement de la façade.

Sur terrain :

Les locaux techniques des piscines privées devront être les plus discrets possibles, notamment s'ils sont visibles depuis les espaces publics.

Sous réserve du respect du règlement intercommunal de la collecte des déchets, émis par la Communauté de Communes du Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les conteneurs à déchets ménagers privés devront être installés de façon accessible tout en étant dissimulés par des aménagements paysagers ou tout en étant intégrés soit à la construction d'un bâtiment dédié ou soit dans les immeubles collectifs.

Sur voirie :

Les boîtiers de transformation électrique des logements individuels tout comme les conteneurs de transformateur électrique des logements intermédiaires et collectifs devront s'intégrer au mieux dans le paysage à proximité. Pour cela, l'intégration des boîtiers individuels dans les murets bahuts des clôtures et l'insertion des conteneurs collectifs dans des petits abris à l'aspect qualitatif sont vivement recommandées,

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques...),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils peuvent être composés d'aménagements végétaux et minéraux.

Les espaces perméables correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Le terme d'espaces perméables désigne les surfaces permettant aux eaux de pluie et de ruissellement de s'infiltrer dans les sols. Il s'agit à la fois des espaces végétalisés de pleine terre et des espaces libres perméables (graviers tout venant, revêtement de type Evergreen, toitures plates végétalisées...)

Le terme d'espaces végétalisés indique les surfaces permettant à la biodiversité (faune et flore) de se constituer et de se reproduire, via la présence d'herbes, de fleurs, de légumes, de fruits, d'arbustes et d'arbres.

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol

Le respect du pourcentage d'emprise au sol ne concerne pas les situations suivantes :

- La reconstruction du bâti dans le volume existant après démolition,
- La reconstruction du bâti dans le volume existant après destruction de celui-ci dans le cadre d'un sinistre survenu depuis moins de 10 années,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques.

Règle générale :

Dans les zones 1AUa et 1AUc :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans la zone 1AUd :

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Dans la zone 1AUe :

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Dans la zone 1AUx :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Espaces libres

Dans les zones 1AUa et 1AUc :

Espaces perméables

De façon générale, les espaces libres ne devront pas être bitumés, goudronnés ou enrobés, afin de ne pas accentuer le phénomène d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols

engendrant des difficultés d'évacuation des eaux de pluie et générant des risques d'inondations récurrents.

Les surfaces libres de toute construction seront aménagées et plantées.

Stationnement :

L'imperméabilisation des sols afin de créer ces places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier : dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées gravillonnées... afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Les surfaces engendrées par les pavés engazonnés, les allées gravillonnées et/ou les dalles alvéolées seront comptabilisées dans le calcul d'espaces perméables, permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols du terrain.

Dans la zone 1AUx :

Espaces perméables

De façon générale, les espaces libres ne devront pas être bitumés, goudronnés ou enrobés, afin de ne pas accentuer le phénomène d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols engendrant des difficultés d'évacuation des eaux de pluie et générant des risques d'inondations récurrents.

Les projets industriels, artisanaux et commerciaux devront répondre à l'exigence d'aménagements d'espaces verts paysagers adéquate selon leurs paramètres fondateurs (nature, fonction, volumétrie et aspect...) et leur environnement proche. Toutefois, ces aménagements paysagers ne devront pas remettre en cause la faisabilité du projet, ils devront demeurer compatibles avec les impératifs techniques rencontrés en cours de conception, de construction et d'usage desdits projets.

Les surfaces libres de toute construction seront aménagées et plantées.

Stationnement :

L'imperméabilisation des sols afin de créer ces places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées gravillonnées...) afin de permettre l'infiltration

des eaux de pluie et de ruissellement.

Les emplacements de stationnement extérieurs devront être végétalisés et être paysagés afin de s'intégrer au mieux à leur environnement à proximité.

Dans la zone 1AUe :

Les projets d'équipements publics et d'intérêt collectif devront répondre à l'exigence d'aménagements d'espaces verts paysagers adéquate selon leurs paramètres fondateurs (nature, fonction, volumétrie et aspect...) et leur environnement proche. Toutefois, ces aménagements paysagers ne devront pas remettre en cause la faisabilité du projet, ils devront demeurer compatibles avec les impératifs techniques rencontrés en cours de conception, de construction et d'usage desdits projets.

Les espaces non-affectés à la construction, à l'accessibilité et au stationnement doivent être aménagés, végétalisés et plantés.

Les marges correspondant à la distance de retrait minimal d'implantation exigée vis-à-vis des limites de propriété privée donnant sur l'alignement de voirie et séparatives feront l'objet d'un aménagement paysager adapté.

Espaces perméables

Stationnement :

Les espaces dédiés au stationnement extérieur de véhicules devront être au minimum arborés et le moins possible minéralisés.

L'imperméabilisation des sols afin de créer ces places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier : dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées gravillonnées... afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Les surfaces engendrées par les pavés engazonnés, les allées gravillonnées et/ou les dalles alvéolées seront comptabilisées dans le calcul d'espaces perméables, permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols du terrain.

Espaces végétalisés et de pleine terre

Dans les zones 1AUa et 1AUc :

Dans le cadre d'un projet de construction neuve sur un terrain nu, d'édification d'une construction secondaire (annexe) ou d'extension d'une construction principale existante, les espaces libres de constructions devront proposer un pourcentage d'espaces végétalisés de pleine terre de 45 % minimum.

Dans la zone 1AUd :

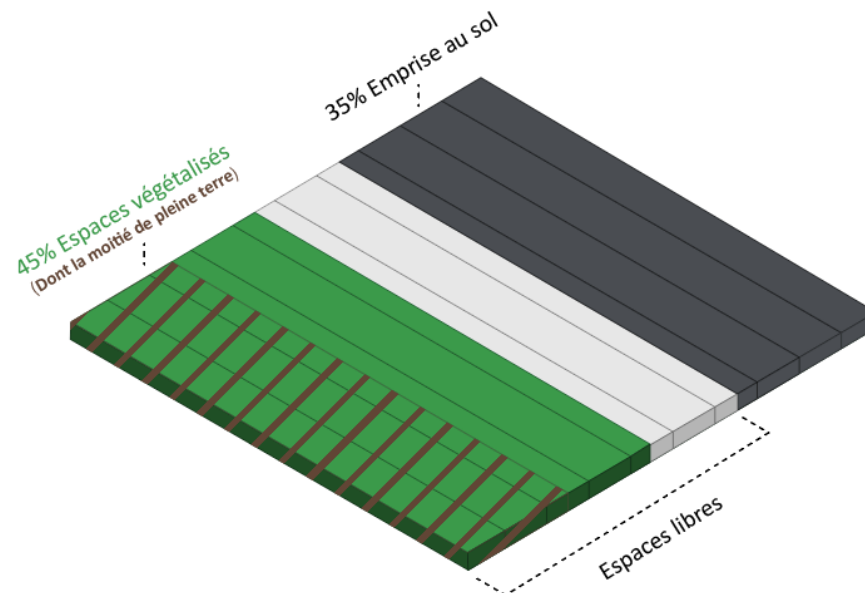
Non réglementé.

Dans la zone 1AUx :

Dans le cadre d'un projet de construction neuve sur un terrain nu, d'édification d'une construction secondaire (annexe) ou d'extension d'une construction principale existante, les espaces libres de constructions devront proposer un pourcentage d'espaces végétalisés de pleine terre de 20 % minimum.

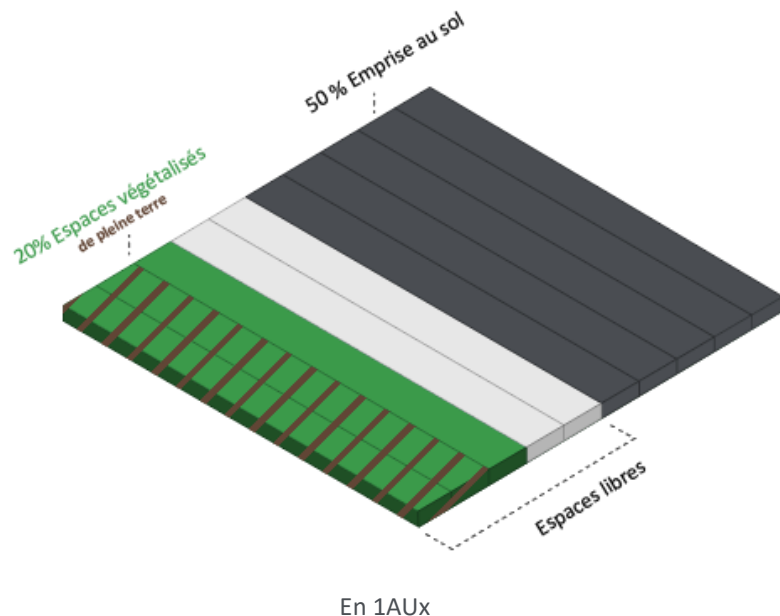
En tout état de cause, la végétalisation et la plantation seront prévues :

- Les marges correspondant à la distance de retrait minimal d'implantation exigée vis-à-vis des limites de propriété privée donnant sur l'alignement de voirie et séparatives feront l'objet d'espaces végétalisés,
- Des haies d'essences locales peuvent être imposées afin de masquer les bâtiments et les installations à destinations industrielle et artisanale.



En 1AUa et 1AUc

En 1AUd



Plantations

Dans l'ensemble de la zone 1AU, il est imposé (nombre décimal à arrondir au supérieur, le cas échéant) :

- Un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte) par tranche de 4 places de parking externes,
- Concernant tout projet de construction neuve à destination d'habitation pavillonnaire, un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres minimum à l'âge adulte) par tranche de 100 mètres carrés de superficie d'emprise foncière,
- Les arbres devant être supprimés doivent être remplacés en nombre et en amplitude équivalents,
- Concernant tout projet d'extension de constructions existantes d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol supérieur à 50 mètres carrés, un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte minimum) doit être planté par

tranche entamée de 100 mètres carrés de superficie d'emprise foncière,

- Concernant les projets supérieurs à 20 logements, des espaces communs végétalisés (aires de jeux pour enfants, jardins partagés ou vergers collectifs, parc arboré...) devront être créés, sans pouvoir être inférieurs au ratio minimal d'un mètre carré pour chaque logement. Ils devront nécessairement être paysagers et entretenus.

Ces arbres devront être choisis de façon diversifiée via le Guide Communal des Essences Locales Végétales, mis à disposition en annexe au règlement écrit du PLU.

Dans l'écran végétal boisé à créer du secteur 1AUxa :

- Des arbres de hautes-tiges seront plantés, espacés de 10 mètres entre chaque plant afin de les joindre par des haies arbustives composées d'essences végétales locales et variées.

Dans l'écran végétal boisé à créer du secteur 1AUxb :

- Des haies arbustives composées d'essences végétales locales seront plantées.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Panneaux photovoltaïques :

L'installation de panneaux photovoltaïques doit être privilégié et intégré à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans), sauf contrainte technique justifiée.

L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture devra respecter les consignes ci-dessous :

- Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés à la couverture de la toiture de toute construction future,
- Les panneaux photovoltaïques seront tolérés en surimposition de la couverture de la toiture d'une construction existante. Il est cependant recommandé qu'ils soient intégrés au lieu d'être surimposés.

En cas d'implantation au sol, la surface générée par l'installation de panneaux photovoltaïques au sol sera comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol du tènement. En aucun cas de figure, les panneaux photovoltaïques seront tolérés en ajoutés de façades.

Dans tous les cas, leur coloris devra s'approcher du coloris du revêtement de la toiture de la construction sur laquelle ils seront apposés. Ils devront être positionnés de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement. Les positionnements discontinus afin d'éviter les éventuels obstacles (conduits de cheminées, fenêtres de toit, édicules techniques...) ne seront pas acceptés.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Constructions nouvelles :

Les constructions neuves doivent s'élaborer dans le respect des normes établies par la Réglementation Environnementale (RE) en vigueur. Les volumes (hauteur, longueur, largeur) des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique afin d'assurer le confort intérieur, tant en période hivernale qu'estivale. Les paramètres de dimensionnement, d'orientation, d'isolation des façades et de protection des ouvertures constituent également des outils pour optimiser les « *apports passifs* » en termes de chaleur, de fraîcheur et de luminosité. Le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables est vivement conseillé. C'est pourquoi, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés dans l'enceinte de plusieurs bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation :

Dans le cas de figure d'un projet de rénovation et/ou de réhabilitation :

- Les travaux de ravalement de façade et/ou de réfection de toiture, d'aménagement de locaux afin de les rendre propres à l'habitat impliqueront le respect des normes de performances énergétiques en vigueur,
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur devront être qualitatifs en termes de confort de température et de renouvellement de l'air mais également en termes d'aspect architectural, notamment par un habillage et une animation des façades (pertinence des matériaux, éléments de décor...),
- Les travaux de remplacement des menuiseries et des vitrages devront respecter les caractéristiques thermiques réglementaires en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments :

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur autorisent une épaisseur maximale de dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites d'alignement et aux limites séparatives (2.1) afin d'isoler les façades, surélever les toitures et installer des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

2.4 Stationnement

Dans les zones 1AUa, 1AUc et 1AUd :

Les besoins de stationnement des véhicules automobiles ou motocycles des opérations projetées doivent être assurés en-dehors des voies publiques et des dessertes collectives.

Tout emplacement de stationnement de véhicules, qu'il soit couvert ou non-couvert, devra respecter les dimensions minimales suivantes : 2,5 mètres de largeur sur 5 mètres de longueur. Les places de parking dites « *en enfilade* » ou « *commandées* » (uniquement accessibles via les places de parking les précédant) ne seront pas prises en compte dans le calcul du nombre d'emplacements de stationnement minimal requis.

Tout mètre carré dépassant les plafonds définis ci-après, qu'il s'agisse du nombre de logements ou de la surface de plancher, implique la création d'un emplacement de stationnement.

Dans l'hypothèse de projets de constructions ou d'installations n'étant pas réglementés ci-dessus, le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules devra répondre impérativement aux besoins de l'opération projetée.

Dans le cadre de réhabilitation, de changement de destination et de sous-destination ou d'extension de bâtis existants, seules les surfaces de plancher créant de nouveaux logements ou de nouvelles activités seront prises en compte dans le calcul du nombre de places de parking.

Lorsqu'un espace de stationnement a été pris en compte, dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une zone de parking privée, il ne pourra être pris en compte dans le contexte d'un nouveau projet.

A compter de 8 places de parking couvertes ou non-couvertes, quelle que soit la destination et la sous-destination du bâtiment, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures devra être prévu.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Règle générale :

Selon la typologie et la destination du bâti, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- **2 places de parking par logement créé d'habitat dit individuel**, dont 50 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes,
- **2,5 places de parking par logement créé d'habitat dit intermédiaire (2 places pour les T1/T2)**, dont 50 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes,
- **2,5 places de parking par logement créé d'habitat dit collectif (2 places pour les T1/T2)**, dont 75 % au minimum des places de parking devra être intégrées au volume de la construction ou couvertes. Les emplacements de stationnement couverts des bâtiments à destination d'habitat collectif devront être ouverts (les garages individuels fermés ne sont pas autorisés),
- **A compter de 4 places de parking allouées** à de l'habitat individuel, intermédiaire ou collectif, des emplacements de stationnement dits « *banalisés* » à disposition des visiteurs devront être prévus :
 - A raison de 2 places de parking banalisées pour 4 places de parking attitrées,
 - A raison d'une place de parking banalisée par tranche supplémentaire de 4 places de parking attitrées. Les tranches supplémentaires entamées seront systématiquement arrondies au supérieur.
- Les places de parking intégré dans le volume des bâtis de l'habitat intermédiaire et collectif ne devront pas être individualisés et fermés par des portes de garage individuelles.

Pour les constructions à usage commercial et/ou touristique

- **1 place de parking par chambre** (existante et future), dans le cas de figure d'un hébergement touristique (chambres d'hôtes, hôtels ou gîtes),

- **1 place de parking par 15 mètres carrés** (existants et futurs) de surface de plancher des salles de restaurants,

Selon les besoins en places de parking, estimés en fonction de la surface utile des locaux commerciaux et artisanaux ouverts à la clientèle, le projet devra prévoir un nombre d'emplacements de stationnement des véhicules motorisés en conséquence. Excepté si des espaces de stationnement publics existent à proximité, jugés d'une capacité satisfaisante par le Service de l'Urbanisme, afin de répondre aux besoins de l'activité.

Cas particuliers :

Il est exigé une seule et unique place de parking par logement locatif social, en application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de parking sera défini afin de répondre aux besoins en stationnement du projet.

Normes de stationnement pour les deux roues non motorisés et outils de mobilité individuelle

Selon la typologie et la destination du bâti, il est exigé un nombre minimal de places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'habitation

- **1,5 mètre carré par logement créé d'habitat dit intermédiaire ou collectif**, via un local spécifique accessible aisément, mais sécurisé et fermé.

Dans les zones 1AUe et 1AUx :

Les besoins de stationnement des véhicules automobiles ou motocycles des opérations projetées doivent être assurés en-dehors des voies publiques et des dessertes collectives.

Tout emplacement de stationnement de véhicules, qu'il soit couvert ou non-couvert, sera de dimensions minimales : 2,5 mètres de largeur sur 5 mètres de longueur. Les places de parking dites « *en enfilade* » ou « *commandées* » (uniquement accessibles via les places de parking les précédant) ne seront pas prises en compte dans le calcul du nombre d'emplacements de stationnement minimal requis.

L'imperméabilisation des sols afin de créer ces places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées gravillonnées...) afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Les emplacements de stationnement extérieurs devront être végétalisés et être paysagés afin de s'intégrer au mieux à leur environnement à proximité. Un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte) devra être planté pour chaque tranche de 4 places de parking externes.

Lorsqu'un espace de stationnement a été pris en compte, dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une zone de parking privée, il ne pourra être pris en compte dans le contexte d'un nouveau projet.

A compter de 8 places de parking couvertes ou non-couvertes, quelle que soit la destination et la sous-destination du bâtiment, un dispositif de séparateur d'hydrocarbures devra être prévu.

Dans le cadre d'un projet de réaménagement ou d'extension d'une bâtisse existante, les surfaces de plancher nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logements ou d'activités doivent prévoir les emplacements de stationnement adéquats.

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de parking sera défini afin de répondre aux besoins en stationnement du projet.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Dans les zones 1AUa, 1AUc et 1AUd :

Toute occupation et/ou utilisation des sols, préalablement autorisée dans la zone, sera cependant refusée dans le cadre où l'accès au tènement depuis l'espace public provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers desdits accès et voiries.

Cette sécurité sera appréciée, notamment au regard de :

- La position et de la configuration de l'accès prévu débouchant sur la voie publique,
- La nature et l'intensité du trafic routier.

Le nombre des accès routiers donnant sur les voiries publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Concernant les projets de division foncière de tènements nus en vue de bâtir ou de permis d'aménager en vue de lotir, un seul et unique accès débouchant sur la voirie publique sera préconisé, à l'exception d'impossibilités techniques à justifier.

Dans l'hypothèse d'une division foncière en vue de lotir et en vue de bâtir, dont le tènement existant avant division foncière dispose d'ores et déjà d'un accès routier, celui-ci devra être conservé et mutualisé afin de ne pas surcharger le réseau routier existant, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent.

Concernant les projets de construction de maisons d'habitation individuelle, un seul et unique accès sera accepté. Le ou les accès d'ores et déjà existant(s) dans le cadre d'une réhabilitation devra / devront être conservé(s), à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent.

Le déplacement d'ouvrages techniques (bouches de lutte contre le risque d'incendie, poteaux supportant les câbles d'électricité et de télécoms, etc.) pour créer un accès routier au tènement objet du projet sera exclusivement à la charge du pétitionnaire et ce, uniquement

après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

Le rehaussement des poteaux ou l'enfouissement des câbles d'électricité et/ou de télécoms afin d'installer un Point d'Apport Volontaire (PAV) permettant la collecte et le recyclage des déchets domestiques sera exclusivement à la charge du bénéficiaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

En tout état de cause, les projets devront respecter les éléments énoncés ci-dessous :

- Toute création d'accès au réseau routier public devra prévoir la collecte des eaux de pluie et de ruissellement à son entrée, via la mise en place d'une grille raccordée au dispositif d'évacuation des eaux pluviales de la propriété privée,
- Le débouché des véhicules sur les voies, qu'elles soient publiques ou privées, doit être effectué via un surbaissement du trottoir ou de l'accotement et ce, selon les directives des services compétents communaux ou départementaux, le cas échéant,
- Les groupements de garages ou d'emplacements de stationnement de véhicules sont obligatoires afin de présenter un seul et unique accès sur la voirie publique, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent,
- Les sorties particulières des véhicules motorisés desservant une maison d'habitation individuelle doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 3,5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voirie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Les sorties particulières desservant plusieurs maisons d'habitation individuelle ou des bâtis d'habitation intermédiaire ou d'un seul immeuble d'habitation collective doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Les sorties particulières desservant plusieurs immeubles d'habitation collective doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 6,5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la

voirie privée,

- Dans l'hypothèse d'une installation d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou l'installation d'un portail à ouverture automatique coulissant, le portail pourra être implanté sur la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans le cadre de portails à ouverture et fermeture manuelles, les portails d'accès aux propriétés privées devront être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir n'empiètent pas sur l'espace public (chaussée, voie cyclable et trottoir compris).

Dans les zones 1AUe 1AUx :

Toute occupation et/ou utilisation des sols, préalablement autorisée dans la zone, sera cependant refusée dans le cadre où l'accès au tènement depuis l'espace public provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers desdits accès et voiries.

Cette sécurité sera appréciée, notamment au regard de :

- La position et de la configuration de l'accès prévu débouchant sur la voie publique,
- La nature et l'intensité du trafic routier.

Le nombre des accès routiers donnant sur les voiries publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Le déplacement d'ouvrages techniques (bouches de lutte contre le risque d'incendie, poteaux supportant les câbles d'électricité et de télécoms, etc.) pour créer un accès routier au tènement objet du projet sera exclusivement à la charge du pétitionnaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

Le rehaussement des poteaux ou l'enfouissement des câbles d'électricité et/ou de télécoms afin d'installer un Point d'Apport Volontaire (PAV) permettant la collecte et le recyclage des déchets domestiques sera exclusivement à la charge du bénéficiaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

En tout état de cause, les projets devront respecter les éléments énoncés ci-dessous :

- Toute création d'accès au réseau routier public devra prévoir la collecte des eaux de pluie et de ruissellement à son entrée, via la mise en place d'une grille raccordée au dispositif d'évacuation des eaux pluviales de la propriété privée,
- Le débouché des véhicules sur les voies, qu'elles soient publiques ou privées, doit être effectué via un surbaissement du trottoir ou de l'accotement et ce, selon les directives des services compétents communaux ou départementaux, le cas échéant,
- Les groupements de garages ou d'emplacements de stationnement de véhicules sont obligatoires afin de présenter un seul et unique accès sur la voirie publique, à l'exception d'impossibilité technique à justifier ou de cas spécifiques devant être statués par le service technique compétent,
- Les sorties particulières des véhicules motorisés doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voirie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans l'hypothèse d'une installation d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou l'installation d'un portail à ouverture automatique coulissant, le portail pourra être implanté sur la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans le cadre de portails à ouverture et fermeture manuelles, les portails d'accès aux propriétés privées devront être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir n'empiètent pas sur l'espace public (chaussée, voie cyclable et trottoir compris).

Voirie

Dans les zones 1AUa, 1AUC et 1AUD :

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voiries devront impérativement être adaptées aux différents usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux particularités urbaines des quartiers d'habitat. Par conséquent, les occupations et/ou les utilisations des sols peuvent être refusées sur des emprises foncières n'étant pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant de façon satisfaisante à l'importante et/ou à la destination des constructions envisagées.

En tout état de cause, dans les périmètres de risques forts, identifiés via un zonage de coloris rouge, du Plan de Prévention des Risques, la création de nouvelles voies d'accès ne seront admises uniquement dans les cas de figure où elles ne peuvent être créées ailleurs et ce, aux conditions cumulatives suivantes :

- Leur création n'engendre pas de terrassement conséquent du terrain ;
- Leur présence n'aggrave pas les risques naturels préexistants (à justifier par le maître d'ouvrage).
- Toute voie (dont celles de desserte interne au projet d'aménagement) permettant aux véhicules routiers de circuler, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter :
- Pour les projets de constructions inférieurs ou égaux à 4 maisons d'habitation individuelle, une largeur de chaussée de 3,5 mètres minimum en tout point,
- Pour un lotissement comportant plus de 4 maisons d'habitation individuelle ou pour les bâtiments d'habitation intermédiaire (villas jumelées et immeuble collectif inférieur ou égal à 6 logements), une largeur de chaussée de 5 mètres minimum en tout point,
- Pour un immeuble d'habitation collective, comprenant plus de 6 logements, une largeur de chaussée de 6,5 mètres minimum en tout point ; dont 1,5 mètre de cheminement piéton sécurisé exigé,
- Et ce, afin de permettre aux services publics d'intervenir aisément selon les besoins (véhicules de sécurité et de lutte contre les risques d'incendie, engins de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères...) et de permettre le croisement de 2 véhicules légers de tourisme sans difficultés. Les voies en impasse doivent être aménagées afin que les véhicules privés ou issus du service public puissent aisément faire demi-tour (notamment grâce à la création d'une aire de retournement si nécessaire).

Dans les zones 1AUe 1AUx :

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voiries devront impérativement être adaptées aux différents usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux particularités urbaines des quartiers d'habitat. Par conséquent, les occupations et/ou les utilisations des sols peuvent être refusées sur des emprises foncières n'étant pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant de façon satisfaisante à l'importante et/ou à la destination des constructions envisagées.

En tout état de cause, dans les périmètres de risques forts, identifiés via un zonage de coloris rouge, du Plan de Prévention des Risques, la création de nouvelles voies d'accès ne seront admises uniquement dans les cas de figure où elles ne peuvent être créées ailleurs et ce, aux conditions cumulatives suivantes :

- Leur création n'engendre pas de terrassement conséquent du terrain ;
- Leur présence n'aggrave pas les risques naturels préexistants (à justifier par le maître d'ouvrage).

Toute voie (dont celles de desserte interne au projet d'aménagement) permettant aux véhicules routiers de circuler, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter une largeur de chaussée de 7,5 mètres minimum en tout point et ce, afin de permettre aux services publics d'intervenir aisément selon les besoins (véhicules de sécurité et de lutte contre les risques d'incendie, engins de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères...) et de permettre le croisement de 2 véhicules poids lourds sans difficultés. Les voies en impasse doivent être aménagées afin que les véhicules privés ou issus du service public puissent aisément opérer un demi-tour (notamment grâce à la création d'une aire de retournement si nécessaire).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

La gestion du réseau public d'eau potable relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles auprès de cet unique interlocuteur.

L'adduction d'eau potable doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Dans l'hypothèse de l'emploi d'une ressource propre en eau potable sur la propriété privée, cet emploi doit être déclaré auprès du service technique concerné de la Mairie de Publier.

Dans le cadre de la sécurité incendie, les emplacements d'implantation de bouches d'incendie sur les canalisations du réseau public communal d'eau potable et d'installation de dispositifs de lutte contre les incendies devront être préalablement déterminés avec le service technique compétent.

Eaux usées

La gestion du réseau public d'assainissement collectif relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles au sein du Règlement d'Assainissement Collectif rédigé par la CCPEVA, ci-annexé au présent règlement écrit.

Toute construction générant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de typologie séparative, dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),

- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

A compter de 8 emplacements de stationnement de véhicules, tant internes qu'externes, un dispositif séparatif des hydrocarbures des eaux pluviales doit impérativement être installé.

En ce qui concerne les constructions existantes non-raccordées et ne pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non-collectif (fosses septiques) doit être conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans tous les cas de figure, l'évacuation des eaux usées non-traitées est interdite dans les ruisseaux, les fossés ou le réseau public des eaux pluviales.

Eaux pluviales et de ruissellement

Tout projet de construction engendrant une diminution de la superficie permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols de l'emprise foncière devra s'équiper d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant :

- Leur collecte (chéneaux, gouttières et canalisations),
- Leur rétention (citerne, cuve de rétention ou bac de réemploi),
- Leur infiltration.

En effet, le dispositif de gestion des eaux pluviales devra privilégier la méthode de l'infiltration dans les sols de l'unité foncière afin de ne pas saturer le réseau communal des eaux pluviales et par conséquent, de ne pas engendrer des travaux de redimensionnement dudit réseau.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon que le débit de pointe* généré par le projet soit inférieur ou égal au débit primitif* relevé avant le projet sur l'emprise foncière et ce, sans pouvoir dépasser le seuil de 3 litres par seconde.

Dans l'hypothèse d'un dispositif d'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans un sol très peu perméable, l'excédent des eaux pluviales rencontrant des difficultés à s'infiltrer pourra être dirigé via une surverse dans l'exutoire à proximité, toujours à la condition de ne pas excéder le seuil de 3 litres par seconde.

Cette surverse et son débit de fuite* seront rejetés :

- Dans le réseau public des eaux pluviales, s'il existe,
- Dans le fossé non-routier ou le ruisseau le plus proche, uniquement en l'absence de réseau communal des eaux pluviales.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier) d'infiltrer les eaux de pluie et de ruissellement, démontrée par une étude hydro-géotechnique, le dispositif de gestion des eaux pluviales pourra se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux pluviales après une latence dans une zone dite « *tampon* » créée par une cuve de rétention, sous réserve de l'accord du service technique concerné (service technique des eaux pluviales de la Mairie de Publier).

Lorsque les eaux de pluie collectées par les aménagements de la propriété privée (eaux de toiture, de voirie privée...) ne peuvent être rejetées dans le réseau communal des eaux pluviales ou en l'absence de celui-ci, elles devront être collectées par un dispositif individuel dimensionné selon les besoins du projet, sans être canalisées puis elles devront être rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),
- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

Le débit de rejet de ces eaux de piscine devra être régulé à 3 litres par seconde dans chaque réseau correspondant, de façon à ne pas les surcharger.

Règlement Ecrit du Plan Local d'Urbanisme de Publier –Version arrêtée

Il est également possible d'infiltrer directement dans les sols non-saturés en eau de la propriété privée les eaux de baignade. Pour cela, il faudra au préalable s'assurer de la faisabilité du procédé (capacité d'absorption des sols, servitude d'écoulement des eaux) lors de la conception du projet de piscine.

La conformité du dispositif d'évacuation des eaux pluviales vis-à-vis de l'autorisation d'urbanisme accordée sera vérifiée par le service technique compétent dans le délai légal prévu à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux. Un plan de récolement du passage des réseaux de la propriété privée à l'espace public pourra être éventuellement exigé.

Electricité, téléphonie et télédistribution

Tout projet d'aménagement immobilier comportant un poste de transformation électrique, qu'il soit collectif ou un lotissement, devra :

- Soit l'intégrer au sein du corps d'une construction (immeuble),
- Soit l'habiller et le dissimuler au mieux afin de ne pas dénaturer le site ni l'environnement.

Déchets

La collecte et la gestion des déchets domestiques relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), dont le règlement de collecte applicable est disponible auprès de cet unique interlocuteur.

Tout projet de construction de logements, qu'il soit collectif ou semi-collectif ou un lotissement de maisons d'habitation individuelles, doit être doté d'emplacements privilégiés afin d'aménager les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif des déchets domestiques. Ceux-ci seront implantés à proximité des itinéraires de collecte, effectués le long des voies communales et départementales et ce, dans le respect des dispositions sanitaires.

Dans une démarche éco-responsable de mutualisation des impacts économiques

(carburants), fonciers (consommation et imperméabilisation des sols) et temporels (réduction des tournées), les emplacements d'aménagement des conteneurs d'ordures ménagères de plusieurs opérations immobilières devront, dans la mesure du possible, être regroupés en respectant les directives du service technique compétent de la CCPEVA.

Dispositions applicables aux zones d'urbanisation différée

Zone 2AU

Zone 2AU : zones destinées à être ouverte à l'urbanisation sous réserve de modification du Plan Local d'Urbanisme à vocation principale d'habitat

La zone 2AU correspond au secteur d'extension de l'urbanisation situé dans le prolongement du chef-lieu de Publier dont l'aménagement est lié à la réalisation du contournement routier Sud.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination permis par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Aux cônes de vue,
- Aux périmètres de sursis à statuer en vertu de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme,
- Aux secteurs patrimoniaux bâtis et non-bâtis remarquables repérés au plan de zonage du PLU en vertu des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux risques naturels prévisibles.

Règle applicable sur la zone

Les règles qui s'imposeront sur ce secteur, une fois les procédures de modification du PLU réalisée, seront celles de la zone 1AUa.

Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Zone A

A : zone agricole

La zone A concerne les secteurs de la commune à vocation dominante agricole.

Décomposition et secteurs

Cette zone comprend :

- Une zone Abj et Abj1, correspondant à des jardins maraîchers biologiques à vocation d'insertion sociale et professionnelle (labellisé « *Jardin de Cocagne* »). Les constructions nécessaires à l'activité agricole pourront être autorisées dans cette zone, à la condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'entreprise agricole.
- Le secteur Agv, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage (aire dite de « *petit passage* ») aux lieux-dits « *Crétaba* » et « *la Bennaz* ».

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination permis par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Aux cônes de vue,
- Aux périmètres de sursis à statuer en vertu de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme,
- Aux secteurs patrimoniaux bâtis et non-bâtis remarquables repérés au plan de zonage du PLU en vertu des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux risques naturels prévisibles.

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Dans la zone A :

1. Les constructions et les installations liées aux activités forestières et agricoles, à la condition de justifier de leur nécessité vis-à-vis de l'exploitation forestière ou agricole concernée, notamment par les impératifs et les contraintes de gestion, de production, de fonctionnement et d'entretien de ladite activité :
 - Les locaux techniques, les abris de jardin, les appentis, les bûchers et les mazots nécessaires aux activités forestières et agricoles,
 - Les serres et les tunnels agricoles, via des structures démontables,
 - Les constructions dédiées à l'élevage dit hors-sol,
 - Les constructions afin d'accueillir des équidés, des bovins, des ovins, des caprins, des porcs, des volailles, ou tout autre animal de la ferme, etc.
 - Les constructions nécessaires au stockage de fourrage, de nourriture, de matériel et de véhicules techniques (grange, grenier, silo, cuve, etc.)
2. Les constructions principales et secondaires à destination d'habitation, aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'exploitant forestier ou agricole doit résider sur le site de l'exploitation (à justifier),
 - Un seul et unique bâtiment sera accepté à usage de logement(s) de fonction, dont chaque logement et leur annexe n'excédera pas un total de 120 mètres carrés de surface de plancher,
 - Le(s) logement(s) de fonction nécessaire(s) à l'activité forestière ou agricole devra(ont) être intégré(s) dans le corps d'un bâtiment existant ou être accolé(s) au corps d'un bâtiment existant de l'exploitation. Toutefois, la réhabilitation et la rénovation d'un bâtiment existant seront privilégiées à la construction d'un nouveau bâtiment agricole.
3. Concernant les annexes, les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 mètres carrés peuvent avoir au maximum :
 - Deux annexes d'une superficie cumulée de 40 mètres carrés d'emprise au sol et une hauteur maximum de 4 mètres,
 - Une piscine, sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme sur le territoire.
4. Concernant les extensions, les habitations existantes présentant une surface de

plancher minimale de l'ordre de 50 mètres carrés peuvent bénéficier d'une extension de 30 % de la surface de plancher de la construction existante, dans la limite de 60 mètres carrés de surface de plancher. En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires,

5. Les constructions et les installations nécessaires à l'entreposage, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles locaux, lorsque ces activités commerciales consistent à développer l'exploitation agricole existante et présentent un caractère impérativement accessoire à celle-ci, la principale activité agricole demeurant la production.

Dans la zone Abj (secteur contenant des jardins sociaux et des bâtis légers) du PLU, sont admis :

- Les abris de jardin, les appentis, les bûchers, les mazots, les clapiers, les poulaillers et les ruches nécessaires aux activités agricoles d'élevage et de maraîchage, sous réserve que leur hauteur au faite du toit ne dépasse pas 3,5 mètres et une emprise au sol de 10 mètres carrés.

Dans la zone Abj1 (secteur contenant des jardins sociaux et des constructions lourdes) du PLU, sont admis :

- Les abris de jardin, les appentis, les bûchers, les mazots, les clapiers, les poulaillers et les ruches nécessaires aux activités agricoles d'élevage et de maraîchage, sous réserve que leur hauteur au faite du toit ne dépasse pas 3,5 mètres et une emprise au sol de 20 mètres carrés,
- Les constructions et les installations nécessaires à l'entreposage, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles locaux, lorsque ces activités commerciales consistent à développer l'exploitation agricole existante et présentent un caractère impérativement accessoire à celle-ci, la principale activité agricole demeurant la production,

Dans la zone Agv (secteur d'accueil des gens du voyage) du PLU, sont admis

:

Les installations, les infrastructures et les constructions nécessaires à l'accueil, le stationnement et l'hébergement des gens du voyage.

Autres autorisations sous conditions particulières :

Dans toute la zone A :

- Les installations et les infrastructures essentielles à la prévention des risques naturels exposés dans le Plan de Prévention des Risques (PPR),
- Les exhaussements, les affouillements, remblais et déblais, à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à la construction et à l'aménagement des bâtiments à construire. Ils devront respecter les dispositions à ce sujet, explicités dans les dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2),
- Les constructions, les aménagements, les occupations et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- L'édification et la rénovation de clôtures, de portails et portillons, dans le respect des dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2).

1.3 Usages et affectation des sols

Dans la zone A :

Ne sont autorisés que sous condition, les dépôts de matériaux, nécessaires à l'activité agricole. L'autorisation ne pourra être accordée que sous les conditions cumulatives suivantes :

- Que le projet de dépôt permette une amélioration agricole du site,
- Qu'il fasse l'objet d'une remise en état du site à des fins agricoles après la fin d'exploitation des dépôts de matériaux,
- Qu'il fasse l'objet d'un suivi agronomique du site lors de sa remise en état afin de retrouver un usage agricole efficient.

Dans le secteur Abj, et à l'exclusion de toute autre occupation et utilisation du sol :

- Les travaux hydrauliques et fonciers nécessaires : aux cultures potagères, fruitières et florales à l'élevage de volailles, lapins et abeilles,
- Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

Dans le secteur Agv uniquement :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (exemple : réseaux, station de transformation d'électricité, station de pompage, réservoir d'eau...) dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Le plan altimétrique contenant les cotes topographiques sera employé afin de déterminer un point non-susceptible d'être modifié par les travaux projetés, servant de base de référence afin de calculer la hauteur.

La hauteur des constructions et des installations sera mesurée à compter du niveau du terrain naturel (avant travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement de terre) jusqu'au point culminant.

Dans une bande de 100 mètres de largeur depuis les rives du lac Léman, la hauteur des constructions et des installations ne devra pas dépasser la hauteur des constructions et des installations existantes à proximité.

La façade accueillant la rampe d'accès et la porte de garage des places de parking situées en souterrain sera la seule façade visible du sous-sol.

Les combles et/ou les attiques ne comporteront qu'un seul et unique niveau au sein du bâtiment. Les attiques devront être construits en retrait minimal d'1,5 mètre du nu externe des façades du bâtiment.

Les édifices techniques (bouches d'aération, sorties de cheminée, antennes de télécoms, etc.) et les installations techniques nécessaires (silos, pylônes, grues...) ne seront pas compris dans le calcul de la hauteur des bâtis.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de leur hauteur, à la condition de ne pas excéder 30 centimètres de surépaisseur de toiture.

Règle générale :

La hauteur maximale mesurée au point culminant d'une construction ou d'une installation à

destination et à usage agricole par rapport au niveau du terrain naturel n'est pas réglementée ; cependant le projet devra s'intégrer discrètement à l'environnement naturel tant proche qu'éloigné.

La hauteur au faîtage des constructions et des installations à destination d'habitation, rattachée à une exploitation agricole et étant édifiées séparément des hangars, ne devra pas dépasser la composition de volume ci-énoncée RDC + R1 + C/A ou RDJ + RDC + C/A (soit 3 niveaux visibles) et 9 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le périmètre de la zone Abj, la hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser 6 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le périmètre de la zone Abj1, la hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser 7 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le périmètre de la zone Agv, la hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser 6 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Cas particuliers :

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas plafonnée. Toutefois, la hauteur du bâti projeté devra être adaptée à l'usage et cohérente avec les bâtis alentours afin d'assurer une insertion qualitative dans l'environnement.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

A l'exception des cas de figure concernés par des servitudes de droit privé de passage, le champ d'application du présent article englobe les emprises publiques, les voiries publiques, les chemins ruraux et les voies privées de desserte des lotissements, qu'elles soient ouvertes ou fermées à la circulation automobile.

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

- 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale des constructions principales vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique, les emprises publiques existantes ou projetées (emplacements réservés) ou la voirie privée sera de :

- 18 mètres par rapport à l'axe de la chaussée des Routes Départementales,
- 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée des voies communales et des voies privées,
- 5 mètres par rapport aux autres emprises publiques.

Cas particuliers :

La distance minimale d'implantation des constructions principales tout comme la distance minimale d'implantation des constructions secondaires, pourra être inférieure ou supérieure à celle imposée par la règle générale ci-dessus :

- Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Dans l'hypothèse d'aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,

- Dans le cadre de constructions principales à destination d'habitation, la distance d'implantation minimale vis-à-vis de la limite d'alignement devra être de 4 mètres minimum,
- Dans le cadre de constructions secondaires à destination d'habitation (carport, pergola, cabanon, appentis...) accolées ou non accolées, closes ou non-closes, la distance d'implantation minimale vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique ou privée devra être de 2 mètres minimum et ce, aux conditions cumulatives que la hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et que la longueur de chaque façade de l'annexe n'excède pas 8 mètres,
- Dans le cadre de la création de piscines, dont la distance de retrait minimale d'implantation sera de 4 mètres, comptés depuis la margelle. Dans le cas de figure où une piscine enterrée est dépourvue de margelles, la mesure sera effectuée depuis le rebord du bassin,
- Concernant l'extension, la réhabilitation et la rénovation de bâtiments identifiés comme élément bâti remarquable en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Au surplus des dispositions relatives au traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (2.3),, afin de permettre le libre passage de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être entretenues en espaces libres de toute construction et de tout mouvement de terre inopportun, en respectant *de facto* un recul d'implantation vis-à-vis des cours d'eau. Celui-ci sera à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux d'implantation. Cette disposition réglementaire n'engage pas les ouvrages et infrastructures de franchissement des cours d'eau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale de retrait par rapport aux limites de propriété privée séparatives devra être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de chaque façade attenante à chaque limite ($d = h / 2$), sans être inférieure à 4 mètres minimum.

Cas particuliers :

1. Pour les constructions principales

Les constructions et les installations pourront être admises jusqu'en limites de propriété privée séparatives, dans les cas de figure ci-après :

- La construction de bâtis mitoyens, ne créant pas de pignons aveugles et/ou s'adossant à des délaissés de façade aveugles existants,
- La construction dans les dents creuses, permettant de créer un front bâti continu sur la voirie,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Les aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Les servitudes de cour commune entre deux propriétés privées riveraines (les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont par conséquent applicables au projet).

2. Pour les constructions secondaires et annexes

Dans le cas de figure de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, appentis, cabanon...) accolées ou non-accolées, closes ou non-closes, la distance d'implantation minimale vis-à-vis des limites de propriété privée pourra être de 2 mètres et ce, selon les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel,
- La longueur de chaque façade de l'annexe ne dépasse pas 8 mètres.

La distance minimale d'implantation des piscines hors-sol, semi-enterrées ou enterrées, comportant ou ne comportant pas de margelle sera de 4 mètres, à compter du bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non-réglémentée.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Règle générale :

La Mairie de Publier étant garante de la qualité patrimoniale et architecturale, paysagère et environnementale du territoire communal, la qualité architecturale et paysagère d'un projet ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires mais bel et bien d'une insertion harmonieuse dans le site et ce, dans le respect des paysages naturels et urbains existants. L'architecture et le paysagisme étant l'expression d'une culture, d'une tradition et d'un patrimoine, le Service de l'Urbanisme veillera à préserver l'intérêt public du cadre de vie, en portant une attention particulière à la qualité et à l'insertion du projet dans son milieu.

L'aspect des aménagements, des constructions et des installations pourra être apprécié selon des critères autres que ceux précisés ci-dessous, lorsque le projet met en œuvre des techniques, des procédés et des matériaux liés aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables, aux énergies propres, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux de pluie. Le porteur de projets n'est toutefois pas dispensé de créer un programme s'insérant dans le site objet du projet et dans l'environnement alentour.

Les aménagements, les constructions et les installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois de type chalet ne sont pas typiques des bords du Lac Léman ; par conséquent, ils sont prohibés afin de ne pas dévaloriser l'architecture traditionnelle lacustre. Les constructions ou éléments de construction rappelant l'architecture typique d'autres régions françaises ou étrangères ne seront également pas permis. De fait, les projets de rénovation et de réhabilitation des éléments bâtis remarquables devront préserver et valoriser leurs caractéristiques architecturales et paysagères locales ; en aucun cas de figure, les dénaturer.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous exposées ne concernent pas les projets d'équipements publics et d'intérêts collectifs, qui de par leur fonction et leur usage, induisent des typologies de densité, d'implantation, de volume, de façade, de toiture et de clôture spécifiques, devant être adaptés à leur nature propre. En tout état de cause, les programmes devront proposer une insertion recherchée et argumentée tant à l'échelle foncière que dans l'environnement alentour afin de préserver la qualité architecturale et paysagère du territoire communal.

Pour les constructions à usage d'habitation

Implantation et volume

L'implantation, la volumétrie et la densité de tout aménagement, de toute installation ou de toute construction devront être déterminées en tenant compte de la topographie de l'unité foncière, de l'environnement et des paysages alentours, de la culture architecturale préexistante et des perceptions lointaines et dominantes dudit projet appréhendé.

Le projet devra s'adapter au terrain naturel du site afin de réduire au maximum son impact paysager et l'artificialisation et l'imperméabilisation du terrain. Le niveau du terrain naturel dans les marges de recul vis-à-vis des limites de propriété privée, définies par les dispositions relatives aux implantations des constructions (2.1), ne devra être en aucun cas modifié, excepté pour :

- La création des voies internes d'accès aux emplacements de stationnement des véhicules motorisés,
- L'édification d'espaces de vie extérieurs via le terrassement des talus, n'excédant pas 4 mètres de largeur depuis le nu externe des façades,
- Cela ne dispense pas le porteur de projet de préserver le reste de l'emprise foncière de tout déblai et de tout remblai non-nécessaires à l'élaboration du projet.

Les murs de soutènement de terre nécessaires à la conservation des talus existants au sein de l'unité foncière sont accordés, à la condition de respecter l'unes des prescriptions indiquées ci-après :

- Un seul et unique mur jusqu'à 3 murs de soutènement de terre en forme de paliers successifs seront tolérés, sous réserves que leur hauteur par rapport au niveau du terrain naturel n'excède pas un mètre et que leur largeur entre chaque palier ne dépasse pas un mètre, portant l'ensemble à un maximum de 3 mètres d'épaisseur. Ces paliers devront impérativement être végétalisés via des arbustes et des plantes grimpantes et/ou rampantes.
- Un mur de soutènement de terre d'une hauteur supérieure à un mètre vis-à-vis du niveau du terrain naturel sera accepté dans le cadre de la création d'une rampe d'accès des véhicules au garage en sous-sol enterré ou semi-enterré. La hauteur dudit mur de soutènement de terre sera adaptée aux besoins réels du projet. Des éléments d'habillage (enduits, bardages, parements) et/ou de végétalisation par des essences végétales grimpantes et/ou rampantes seront installés.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel devront se justifier tant sur l'aspect de la sécurité ou de l'accès à l'emprise foncière depuis la voirie, qu'elle soit publique que privée. Ils pourront déroger à la règle énoncée ci-dessus dès lors qu'ils ne diminuent pas le cône de visibilité à l'entrée et à la sortie de la propriété privée et qu'ils ne génèrent pas de risques de sécurité routière et piétonne.

Les enrochements des murs de soutènement de terre ne doivent pas être privilégiés, n'étant pas typiques de l'aménagement paysager des rives du lac Léman. Il est recommandé d'opter pour des palissades en bois naturel végétalisées ou des maçonneries enduites et/ou bardées. D'autres options pourront être accordées selon leur insertion dans leur environnement.

Façades

Aspect des façades :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des façades devront être validées par le Service de l'Urbanisme via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Les matériaux de revêtements de façades brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

La longueur des façades d'une construction projetée ne peut excéder 25 mètres, en-dehors des balcons d'une largeur inférieure ou égale à 1,2 mètre. Une longueur excédante sera tolérée aux conditions cumulatives de création de décrochés de façade d'un mètre minimum et d'habillage et d'animation différents des façades, afin de rompre l'effet de masse. Dans l'hypothèse de l'extension de bâtis existants ou de la construction d'annexes accolées aux bâtis existants, une homogénéité des façades est requise afin d'assurer la cohérence de l'ensemble. Lorsque ces extensions ou ces annexes ne sont pas construites avec les mêmes matériaux et coloris que les façades existantes de la construction principale, une harmonie d'aspect doit être impérativement proposée. Dans tous les cas de figure, les matériaux extérieurs devront présenter un aspect fini (aucun matériau brut d'apparence ne sera toléré). Nonobstant, la rénovation et la réhabilitation des éléments bâtis remarquables ne devront pas modifier leur aspect originel (pierres apparentes, encadrements d'ouvertures, etc.)

La composition des façades (ouvertures, éléments de bâti et éléments de décor) doit assurer un équilibre, via l'homogénéité des dimensions, des proportions, des rythmes, des matériaux et des coloris. Les caissons des volets roulants doivent être encastrés dans les murs de façade

pour toute construction projetée. Les caissons des volets roulants devront être cohérents avec l'existant dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une rénovation, toutefois afin de ne pas aggraver la non-conformité de l'existant, il est recommandé d'apposer des caissons d'une teinte identique aux autres, se fondant dans le coloris de façade. Dans le cadre d'un immeuble comportant des logements collectifs, aucun projet individuel de transformation d'un balcon en loggia ne sera accordé : il devra concerner l'ensemble des résidents afin d'être accordé et ce, dans l'objectif de conserver une unité d'aspect du bâtiment.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect du bâtiment existant,
- Effectuer le ravalement des façades avec des enduits dits lissés ou grattés fins, teintés de façon approchante ou identique aux coloris originels, en conservant en très bon état les décors peints,
- Conserver les corbeaux, les clefs de voûte, les corniches, les encadrements d'ouverture, les ornements et les chaînages d'angle,
- Maintenir les ouvertures existantes traditionnelles, dans la mesure du possible et réaliser de nouvelles ouvertures en cohérence avec celles existantes actuellement,
- Restaurer les volets battants ou coulissants, à moins d'installer des volets roulants dont le coffret est encastré au rez-de-chaussée afin de protéger les ouvertures accessibles, sous réserve de leur intégration dans l'environnement patrimonial traditionnel,
- Installer des bardages et des volets en bois naturel apparent, lasuré ou peint de nuances moyennes à sombres selon les coloris traditionnels locaux,
- Apposer des garde-corps, des rambardes, des mains courantes en ferronnerie ou en bois naturel, à l'exception de ceux des escaliers extérieurs pouvant être maçonnés et enduits.

Toitures

Aspect des toitures :

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Pour toute construction nouvelle, il est au minimum exigé une toiture à 2 pans, dont l'inclinaison sera comprise entre 40 et 60 %, végétalisée ou non-végétalisée.

Les toitures plates ou à pans de faible inclinaison des constructions principales sont admises, à la condition qu'elles présentent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 30 centimètres minimum.

Dans le cadre d'une surélévation et/ou d'une réfection d'une toiture existante dont les inclinaisons de pente de toits ne sont pas réglementaires, il pourra être dérogé à la règle sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les faîtages des toitures des extensions de constructions principales ou de réalisation des constructions secondaires s'orientent dans le sens de celui utilisé pour la toiture de la construction principale, sauf si le projet architectural le justifie.

En respect des techniques constructives anciennes et caractéristiques du bâti ancien des rives du lac, il est recommandé que les sens de faîtage des constructions principales et secondaires s'orientent :

- En cas de terrain plat, parallèlement à la voie,
- En cas de terrain en déclivité, dans le sens de la plus grande pente.

La forme, le volume, la pente et le matériau des toitures des constructions secondaires pourront être différents de la construction principale, à la condition que les choix retenus soient harmonieux avec les bâtis existants.

Les constructions secondaires et les extensions des constructions principales d'une emprise au sol et/ou d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres carrés pourront proposer une toiture plate non-végétalisée ou une toiture-terrasse accessible avec garde-corps et rambardes.

En cas d'extension d'une construction principale, celle-ci se fera en continuité du volume de la construction existante de manière à éviter les décrochés.

L'emploi de la tuile ou d'un matériau d'aspect similaire sera privilégié. Les matériaux et teintes des toitures devront être cohérents avec les matériaux et les coloris des couvertures de toiture alentours.

Débords de toiture :

La largeur des débords de toiture sera comprise entre 1 mètre et 1,2 mètre pour toute construction principale projetée.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale inférieure ou égale à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits sera proportionnée au volume de ladite extension.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale égale ou supérieure à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits de celle-ci sera identique à celle des avant-toits de la construction principale existante.

La largeur des débords de toiture sera proportionnelle au volume et à la forme de la construction secondaire.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier), les avant-toits pourront adopter une largeur différente à celle imposée, sous réserve de l'accord expresse du service instructeur.

Concernant les toitures de jonction et de transition, des débords de toit différents pourront être admis.

Afin de conserver une unité de largeur des débords de toit des différents bâtis sur une même propriété privée, le service instructeur pourra également émettre des directives concernant l'homogénéité des largeurs des débords de toit entre les différentes constructions présentes et projetées et ce, selon leur usage propre.

Fenêtres de toit :

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Les fenêtres de toit doivent être positionnées de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement.

La surface dédiée aux fenêtres de toit, aux verrières, aux puits de lumière et aux lucarnes n'excèdera pas 25 % de la surface totale de la toiture. Leur installation est interdite sur les croupes.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect de la toiture existante,
- Limiter l'impact visuel engendré par l'installation de panneaux photovoltaïques,
- Réduire l'impact visuel généré par le percement de fenêtres de toit dans le revêtement de toiture,
- Créer les éléments de bâtis ci-après : porches, auvents, coyaux, marquises, levées de toiture...

Pour les autres constructions

Toitures

La toiture sera simple, à deux, trois ou quatre pans se rejoignant à la panne faîtière.

Tout autre type de pente peut être admis s'il est justifié par exemple en cas de travaux sur des bâtiments existants dont la pente de toiture serait différente.

Les matériaux de couverture de la toiture en pente seront : en tuiles ou en ardoises, en cuivre, zinc ou bac acier.

Matériaux et couleurs

- Les constructions autorisées dans la zone, par leur usage et l'importance de surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux adaptés, qui ne doivent pas ignorer la recherche d'intégration au site,
- Les constructions autorisées dans la zone peuvent comporter un soubassement maçonné et sont de préférence essentiellement constituées d'un bardage en bois ou d'aspect bois vertical,
- L'ensemble des matériaux utilisés présente un aspect fini,
- Les propositions de teintes en façades font référence à la palette de teintes adoptée par la commune de Publier.

Façades

Pour les constructions neuves :

1. Les ouvertures doivent être à tendance verticale ou composé dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et respecter l'ordonnancement de la façade,
2. Les portes d'entrées et de garage sont assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries,
3. Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans l'embrasure des fenêtres.

Pour les bâtiments existants, les menuiseries et ouvertures et les volets devront respecter les dispositions d'origine d'occultation du bâtiment.

Clôtures

Dans une optique de précision des essences végétales à feuillage persistant ou caduque devant être employés au sein du territoire communal de Publier, un Guide Communal des Essences Végétales Locales est annexé au présent règlement écrit.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

L'installation de clôtures donnant sur l'alignement ou sur les limites de propriété privées séparatives n'est pas obligatoire. Elles seront impérativement ajourées, sans comporter de dispositif occultant autre que végétal.

Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune d'une propriété privée à celles attenantes selon les principes émis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « *Trames Vertes, Bleues et Noires.* »

En cas de différence de niveau entre deux propriétés ou d'une propriété par rapport à la voirie, la hauteur de la clôture est mesurée à partir du point médian égal à la différence de niveau entre les deux terrains ou le terrain et la voirie.

Règle générale :

Dans le cadre de l'installation d'une clôture, tant sur l'alignement donnant sur la voirie que sur les limites de propriété privée séparatives, elle devra se présenter selon l'une des dispositions ci-après :

- Une haie composée d'essences végétales variées tant à feuillage persistant qu'à feuillage caduque, ne comportant pas d'espèces végétales invasives et/ou exotiques et n'excédant pas 2 mètres de hauteur. Les jeunes plans des arbustes et buissons devront être implantés au minimum à 80 centimètres afin qu'ils n'empiètent pas sur l'espace public une fois devenus adultes,
- Un grillage souple ou rigide d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, adjoint ou non d'une haie vive,
- Un muret bahut maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 80 centimètres par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté d'une clôture à claire-voie* présentant un intervalle vide-plein régulier de 5 centimètres minimum, faiblement occultante (maximum 30 % d'occultation), adjoint ou non d'une haie vive ; l'ensemble ne dépassant pas 1,8 mètre de hauteur.

Afin de ne pas engendrer des risques de sécurité routière et piétonne, il est strictement interdit d'installer des systèmes occultants sur le dispositif de clôture donnant sur la voirie. Les portails et les portillons pleins sont également interdits.

Les bâches, les panneaux opaques en ajout sur le grillage ou le dispositif à claire-voie et tout autre système occultant à apposer sur les dispositifs de clôture en vis-à-vis des limites de propriété privée séparatives, autre qu'une haie vive, sont strictement proscrits.

Éléments techniques

Au motif des perspectives et points de vue, des paysages urbains et naturels et de la qualité architecturale et patrimoniale du territoire communal de Publier, toute installation d'ouvrages et d'éléments techniques seront limités au minimum et dans la mesure du possible dissimulés de façon à se fondre dans les façades, les toitures et les tènements. Ils devront donc respecter les directives ci-après.

En toiture :

Les antennes et les paraboles ne devront pas dépasser la ligne du faîtage des toitures à pans et devront être discrètes lorsqu'elles sont installées sur des toitures plates. Les édifices techniques installés en toitures (puits d'ascenseur, cage d'escalier, gaine et boîtier de ventilation, de climatisation, d'aération, etc.) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte des percées visuelles au-dessus des bâtiments.

En façade :

Les gaines et les boîtiers de ventilation, de climatisation, d'aération installés en façades des bâtiments devront être le plus discrets possibles, sans être visibles depuis les espaces publics. S'ils ne peuvent être installés, pour des motifs techniques, sur des façades invisibles depuis les espaces publics, ils devront soit être dissimulés par des coffrets d'un coloris approchant ou identique à la teinte du ravalement de la façade ; soit être camouflés par des aménagements paysagers de façon pérenne en toute saison.

Les fils électriques et de télécoms devront être impérativement encastrés au sein des murs de façade. Dans l'hypothèse où une impossibilité technique est rencontrée (à justifier), le cheminement des fils devra être placés à la jonction des débords de toiture et des murs de façades afin de s'intégrer au mieux dans la composition extérieure.

Sur terrain :

Les locaux techniques des pompes à chaleur devront être masqués par des aménagements

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

paysagers. Les locaux techniques des piscines privées devront être les plus discrets possibles, notamment s'ils sont visibles depuis les espaces publics.

Sous réserve du respect du règlement intercommunal de la collecte des déchets, émis par la Communauté de Communes du Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les conteneurs à déchets ménagers privés devront être installés de façon accessible tout en étant dissimulés par des aménagements paysagers ou tout en étant intégrés soit à la construction d'un bâtiment dédié ou soit dans les immeubles collectifs.

Sur voirie :

Les boîtiers de transformation électrique des logements individuels tout comme les conteneurs de transformateur électrique des logements intermédiaires et collectifs devront s'intégrer au mieux dans le paysage à proximité. Pour cela, l'intégration des boîtiers individuels dans les murets bahuts des clôtures et l'insertion des conteneurs collectifs dans des petits abris à l'aspect qualitatif sont vivement recommandées.

Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées en-dehors d'un lotissement devront être installées à l'entrée de la propriété privée, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des immeubles devront être installées soit à l'intérieur des halls d'entrée soit à l'entrée de la résidence, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées dans des lotissements devront être installées à l'entrée du lotissement, de préférence intégrées aux éléments de clôture.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques...),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils peuvent être composés d'aménagements végétaux et minéraux.

Les espaces perméables correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Le terme d'espaces perméables désigne les surfaces permettant aux eaux de pluie et de ruissellement de s'infiltrer dans les sols. Il s'agit à la fois des espaces végétalisés de pleine terre et des espaces libres perméables (graviers tout venant, revêtement de type Evergreen, toitures plates végétalisées...)

Le terme d'espaces végétalisés indique les surfaces permettant à la biodiversité (faune et flore) de se constituer et de se reproduire, via la présence d'herbes, de fleurs, de légumes, de fruits, d'arbustes et d'arbres.

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en

sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol

Le respect du pourcentage d'emprise au sol ne concerne pas les situations suivantes :

- La reconstruction du bâti dans le volume existant après démolition ;
- La reconstruction du bâti dans le volume existant après destruction de celui-ci dans le cadre d'un sinistre survenu depuis moins de 10 années ;
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques.

Règle générale :

Au sein du périmètre de la zone Abj1, l'emprise au sol maximale tolérée est de 600 mètres carrés.

Dans le périmètre de la zone Agv, l'emprise au sol maximale d'une construction projetée ne devra pas dépasser 50 mètres carrés.

Espaces libres

Les projets de bâtiments, aménagements et équipements agricoles devront répondre à l'exigence d'aménagements d'espaces verts paysagers adéquate selon leurs paramètres fondateurs (nature, fonction, volumétrie et aspect...) et leur environnement proche. Toutefois, ces aménagements paysagers ne devront pas remettre en cause la faisabilité du projet, ils devront demeurer compatibles avec les impératifs techniques rencontrés en cours de conception, de construction et d'usage desdits projets.

Espaces perméables

Stationnement :

Les espaces dédiés au stationnement extérieur de véhicules devront être au minimum arborés et le moins possible minéralisés.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'imperméabilisation des sols afin de créer ces places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier : dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées gravillonnées... afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Les surfaces engendrées par les pavés engazonnés, les allées gravillonnées et/ou les dalles alvéolées seront comptabilisées dans le calcul d'espaces perméables, permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols du terrain.

Plantations

Il est imposé (nombre décimal à arrondir au supérieur, le cas échéant) :

- Un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte) par tranche de 4 places de parking externes,

Ces arbres et arbustes devront être choisis de façon diversifiée via le Guide Communal des Essences Locales Végétales, mis à disposition en annexe au règlement écrit du PLU.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Panneaux photovoltaïques :

L'installation de panneaux photovoltaïques doit être privilégiée et intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans), sauf contrainte technique justifiée.

L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture devra respecter les consignes ci-dessous :

- Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés à la couverture de la toiture de toute construction future,
- Les panneaux photovoltaïques seront tolérés en surimposition de la couverture de la toiture d'une construction existante. Il est cependant recommandé qu'ils soient intégrés au lieu d'être surimposés.

En cas d'implantation au sol, la surface générée par l'installation de panneaux

photovoltaïques au sol sera comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol du tènement. En aucun cas de figure, les panneaux photovoltaïques seront tolérés en ajoutés de façades.

Dans tous les cas, leur coloris devra s'approcher du coloris du revêtement de la toiture de la construction sur laquelle ils seront apposés. Ils devront être positionnés de façon ordonnée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement. Les positionnements discontinus afin d'éviter les éventuels obstacles (conduits de cheminées, fenêtres de toit, édifices techniques...) ne seront pas acceptés.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Constructions nouvelles :

Les constructions neuves doivent s'élaborer dans le respect des normes établies par la Réglementation Environnementale (RE) en vigueur. Les volumes (hauteur, longueur, largeur) des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique afin d'assurer le confort intérieur, tant en période hivernale qu'estivale. Les paramètres de dimensionnement, d'orientation, d'isolation des façades et de protection des ouvertures constituent également des outils pour optimiser les « *apports passifs* » en termes de chaleur, de fraîcheur et de luminosité. Le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables est vivement conseillé. C'est pourquoi, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés dans l'enceinte de plusieurs bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation :

Dans le cas de figure d'un projet de rénovation et/ou de réhabilitation :

- Les travaux de ravalement de façade et/ou de réfection de toiture, d'aménagement de locaux afin de les rendre propres à l'habitat impliqueront le respect des normes de performances énergétiques en vigueur,
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur devront être qualitatifs en termes de confort de température et de renouvellement de l'air mais également en termes d'aspect architectural, notamment par un habillage et une animation des façades (pertinence des matériaux, éléments de décor...),

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les travaux de remplacement des menuiseries et des vitrages devront respecter les caractéristiques thermiques réglementaires en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments :

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur autorisent une épaisseur maximale de dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites d'alignement et aux limites séparatives (2.1) afin d'isoler les façades, surélever les toitures et installer des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolés, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terres/pierres par exemple.

Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Toute occupation et/ou utilisation des sols, préalablement autorisée dans la zone, sera cependant refusée dans le cadre où l'accès au tènement depuis l'espace public provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers desdits accès et voiries.

Cette sécurité sera appréciée, notamment au regard de :

- La position et de la configuration de l'accès prévu débouchant sur la voie publique,
- La nature et l'intensité du trafic routier.

Le nombre des accès routiers donnant sur les voiries publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Concernant les zones Abj, Abj1 et Agv, l'accès routier des véhicules motorisés doit être exclusivement assuré depuis la Route Départementale n°32.

Le déplacement d'ouvrages techniques (bouches de lutte contre le risque d'incendie, poteaux supportant les câbles d'électricité et de télécoms, etc.) pour créer un accès routier au tènement objet du projet sera exclusivement à la charge du pétitionnaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

Le rehaussement des poteaux ou l'enfouissement des câbles d'électricité et/ou de télécoms afin d'installer un Point d'Apport Volontaire (PAV) permettant la collecte et le recyclage des déchets domestiques sera exclusivement à la charge du bénéficiaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

En tout état de cause, les projets devront respecter les éléments énoncés ci-dessous :

- Le débouché des véhicules sur les voies, qu'elles soient publiques ou privées, doit être effectué via un surbaissement du trottoir ou de l'accotement et ce, selon les directives des services compétents communaux ou départementaux, le cas échéant,

- Les sorties particulières des véhicules motorisés doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voirie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans l'hypothèse d'une installation d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou l'installation d'un portail à ouverture automatique coulissant, le portail pourra être implanté sur la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans le cadre de portails à ouverture et fermeture manuelles, les portails d'accès aux propriétés privées devront être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir n'empiètent pas sur l'espace public (chaussée, voie cyclable et trottoir compris).

Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voiries devront impérativement être adaptées aux différents usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir. Par conséquent, les occupations et/ou les utilisations des sols peuvent être refusées sur des emprises foncières n'étant pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant de façon satisfaisante à l'importante et/ou à la destination des constructions envisagées.

En tout état de cause, dans les périmètres de risques forts, identifiés via un zonage de coloris rouge, du Plan de Prévention des Risques, la création de nouvelles voies d'accès ne seront admises uniquement dans les cas de figure où elles ne peuvent être créées ailleurs et ce, aux conditions cumulatives suivantes :

- Leur création n'engendre pas de terrassement conséquent du terrain ;
- Leur présence n'aggrave pas les risques naturels préexistants (à justifier par le maître d'ouvrage).

Toute voie (dont celles de desserte interne au projet d'aménagement) permettant aux véhicules routiers de circuler, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter une largeur de chaussée de 5 mètres minimum en tout point et ce, afin de permettre aux services publics d'intervenir aisément selon les besoins (véhicules de sécurité et de lutte contre les risques d'incendie, engins de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères...) et de

permettre le croisement de 2 véhicules légers de tourisme sans difficultés. Les voies en impasse doivent être aménagées afin que les véhicules privés ou issus du service public puissent aisément faire demi-tour (notamment grâce à la création d'une aire de retournement si nécessaire).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

La gestion du réseau public d'eau potable relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles auprès de cet unique interlocuteur.

L'adduction d'eau potable doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Dans l'hypothèse de l'emploi d'une ressource propre en eau potable sur la propriété privée, cet emploi doit être déclaré auprès du service technique concerné de la Mairie de Publier.

Dans le cadre de la sécurité incendie, les emplacements d'implantation de bouches d'incendie sur les canalisations du réseau public communal d'eau potable et d'installation de dispositifs de lutte contre les incendies devront être préalablement déterminés avec le service technique compétent.

Eaux usées

La gestion du réseau public d'assainissement collectif relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles au sein du Règlement d'Assainissement Collectif rédigé par la CCPEVA, ci-annexé au présent règlement écrit.

Toute construction générant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de typologie séparative, dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),

- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

A compter de 8 emplacements de stationnement de véhicules, tant internes qu'externes, un dispositif séparatif des hydrocarbures des eaux pluviales doit impérativement être installé.

En ce qui concerne les constructions existantes non-raccordées et ne pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non-collectif (fosses septiques) doit être conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans tous les cas de figure, l'évacuation des eaux usées non-traitées est interdite dans les ruisseaux, les fossés ou le réseau public des eaux pluviales.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public d'assainissement collectif est strictement interdite.

Eaux pluviales et de ruissellement

Tout projet de construction engendrant une diminution de la superficie permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols de l'emprise foncière devra s'équiper d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant :

- Leur collecte (chêneaux, gouttières et canalisations),
- Leur rétention (citerne, cuve de rétention ou bac de réemploi),
- Leur infiltration.

En effet, le dispositif de gestion des eaux pluviales devra privilégier la méthode de l'infiltration dans les sols de l'unité foncière afin de ne pas saturer le réseau communal des eaux pluviales et par conséquent, de ne pas engendrer des travaux de redimensionnement dudit réseau.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon que le débit de pointe* généré par le projet soit

inférieur ou égal au débit primitif* relevé avant le projet sur l'emprise foncière et ce, sans pouvoir dépasser le seuil de 3 litres par seconde.

Dans l'hypothèse d'un dispositif d'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans un sol très peu perméable, l'excédent des eaux pluviales rencontrant des difficultés à s'infiltrer pourra être dirigé via une surverse dans l'exutoire à proximité, toujours à la condition de ne pas excéder le seuil de 3 litres par seconde.

Cette surverse et son débit de fuite* seront rejetés :

- Dans le réseau public des eaux pluviales, s'il existe,
- Dans le fossé non-routier ou le ruisseau le plus proche, uniquement en l'absence de réseau communal des eaux pluviales.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier) d'infiltrer les eaux de pluie et de ruissellement, démontrée par une étude hydro-géotechnique, le dispositif de gestion des eaux pluviales pourra se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux pluviales après une latence dans une zone dite « *tampon* » créée par une cuve de rétention, sous réserve de l'accord du service technique concerné (service technique des eaux pluviales de la Mairie de Publier).

Lorsque les eaux de pluie collectées par les aménagements de la propriété privée (eaux de toiture, de voirie privée...) ne peuvent être rejetées dans le réseau communal des eaux pluviales ou en l'absence de celui-ci, elles devront être collectées par un dispositif individuel dimensionné selon les besoins du projet, sans être canalisées puis elles devront être rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),
- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation

du désinfectant utilisé, le cas échéant.

Le débit de rejet de ces eaux de piscine devra être régulé à 3 litres par seconde dans chaque réseau correspondant, de façon à ne pas les surcharger.

Il est également possible d'infiltrer directement dans les sols non-saturés en eau de la propriété privée les eaux de baignade. Pour cela, il faudra au préalable s'assurer de la faisabilité du procédé (capacité d'absorption des sols, servitude d'écoulement des eaux) lors de la conception du projet de piscine.

La conformité du dispositif d'évacuation des eaux pluviales vis-à-vis de l'autorisation d'urbanisme accordée sera vérifiée par le service technique compétent dans le délai légal prévu à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux. Un plan de récolement du passage des réseaux de la propriété privée à l'espace public pourra être éventuellement exigé.

Electricité, téléphonie et télédistribution

Tout projet d'aménagement immobilier comportant un poste de transformation électrique, qu'il soit collectif ou un lotissement, devra :

- Soit l'intégrer au sein du corps d'une construction (immeuble),
- Soit l'habiller et le dissimuler au mieux afin de ne pas dénaturer le site ni l'environnement.

Déchets

La collecte et la gestion des déchets domestiques relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), dont le règlement de collecte applicable est disponible auprès de cet unique interlocuteur.

Tout projet de construction de logements, qu'il soit collectif ou semi-collectif ou un lotissement de maisons d'habitation individuelles, doit être doté d'emplacements privilégiés afin d'aménager les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif des déchets domestiques. Ceux-ci seront implantés à proximité des itinéraires de collecte, effectués le

long des voies communales et départementales et ce, dans le respect des dispositions sanitaires.

Dans une démarche éco-responsable de mutualisation des impacts économiques (carburants), fonciers (consommation et imperméabilisation des sols) et temporels (réduction des tournées), les emplacements d'aménagement des conteneurs d'ordures ménagères de plusieurs opérations immobilières devront, dans la mesure du possible, être regroupés en respectant les directives du service technique compétent de la CCPEVA.

Zone N

N : zone naturelle de la côte boisée, du delta de la Dranse, du Nant d'Avulligoz et des Hauts de Publier

La zone N concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Décomposition et sous-zones

Dans le cas particulier de Publier, sont distingués au sein de la zone N, plusieurs secteurs, pour la gestion et la protection desquels une gestion réglementaire différenciée s'impose :

- Ne : secteur naturel à vocation d'espaces verts publics et de jardins familiaux,
- Ng : secteur de gestion des golfs existants (sans constructibilité nouvelle),
- Ng1 : secteur de gestion des golfs existants autorisant des constructions nouvelles (de taille et de capacité limitées),
- Nh : secteur de préservation des zones humides, et des terrains hydromorphes pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique,
- NL : secteurs des parcs littoraux (publics ou résidentiels) partiellement bâtis, situés à l'intérieur de la bande littorale des 100 mètres (voire au-delà), dont les règles ont pour objet principal la gestion adaptée et la valorisation, dans le respect des dispositions de l'article L.121-11 du Code de l'Urbanisme,
- Np : secteur de protection des captages d'eau potable et minérale,
- Nr : secteur de protection de la réserve naturelle du Delta de la Dranse, valant servitude d'utilité publique,
- Ns : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, à vocation éducative et sportive du domaine de Blonay,
- Ntc : secteur de gestion des campings existants.

Dispositions spécifiques

Il est demandé de se reporter aux dispositions applicables à toute zone pour les règles relatives :

- Aux changements de destination permis par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine naturel protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux éléments du patrimoine bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Aux cônes de vue,
- Aux périmètres de sursis à statuer en vertu de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme,
- Aux secteurs patrimoniaux bâtis et non-bâtis remarquables repérés au plan de zonage du PLU en vertu des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Aux risques naturels prévisibles.

Une partie de la zone N est située dans la bande littoral de 100 mètres ; les articles L.121-7 et L.121-16 à 20, ainsi que les articles L.121-31 à 37 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Une partie de la zone N est située dans l'espace proche du rivage ; les articles L.121-8 à 15 relatifs à la loi Littoral s'appliquent.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Dans l'ensemble de la zone N : les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation, et qui ne figurent pas à l'article ci-après, sont interdites.

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Dans l'ensemble de la zone N sont admis :

- Les aménagements, les occupations, les installations et les constructions nécessaires à l'activité forestière afin d'assurer la préservation et l'entretien des espaces naturels,
- Les aménagements, les occupations et les installations essentielles à usage d'activités sportives et aux loisirs touristiques, à la condition qu'ils s'intègrent qualitativement dans la topographie, l'environnement et le paysage aux alentours et ce, sans dénaturer le caractère naturel et/ou forestier des lieux,
- Les constructions, les aménagements, les occupations et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- La réhabilitation des constructions existantes, quelle que soit leur destination initiale,
- Les annexes fonctionnelles, à concurrence d'une annexe par unité foncière, dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 20 mètres carrés, leur hauteur 3,5 mètres et à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des constructions principales,
- Concernant les extensions, les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 mètres carrés peuvent bénéficier d'une extension de 30 % de la surface de plancher de la construction existante, dans la limite de 60 mètres carrés de surface de plancher. En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.

Dans la zone Ne (secteur d'équipements et de jardins familiaux) du PLU, sont admis :

- Les aménagements, les occupations et les installations essentiels aux jardins familiaux,

- Les aménagements, les occupations et les installations essentiels aux activités de sports et de loisirs en plein air,
- Les constructions, les aménagements, les occupations et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Dans la zone Ng (secteur d'équipements du Golf d'Évian-les-Bains) du PLU, sont admis :

- Les aménagements, les occupations et les installations strictement nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien du périmètre du Golf, à l'exclusion de toute autre destination ou affectation,
- Les chemins piétonniers et le mobilier extérieur destinés à l'accueil et à l'information des usagers et du personnel du Golf,
- Les aires de parking des véhicules motorisés, sous réserve de garantir une insertion qualitative de cet espace de parcage dans l'environnement et de limiter les impacts anthropiques vis-à-vis de celui-ci et du voisinage.

Dans la zone Ng1 (secteur d'équipements du Golf d'Évian-les-Bains accordant de nouvelles constructions et installations) du PLU, sont admis :

- Les aménagements, les occupations et les installations strictement nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien du périmètre du Golf,
- Les chemins piétonniers et le mobilier extérieur destinés à l'accueil et à l'information des usagers et du personnel du Golf,
- La création et/ou la rénovation des constructions principales et secondaires, uniquement dans la mesure où :
 - Il s'agit de locaux techniques ou de bureaux nécessaires à la gestion, au fonctionnement et à l'entretien du Golf, dont la surface de plancher n'excèdera pas 50 mètres carrés,
 - Les caractéristiques architecturales des bâtiments envisagés s'intègrent qualitativement à l'environnement naturel et ce, selon l'appréciation du projet par le Service de l'Urbanisme,
 - Les aires de parking des véhicules motorisés, sous réserve de garantir une insertion qualitative de cet espace de parcage dans l'environnement et de

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

limiter les impacts anthropiques vis-à-vis de celui-ci et du voisinage.

mètres et à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des constructions principales.

Dans la zone Nh (secteur de protection des zones humides et des terrains hydromorphes) du PLU, sont admis :

- Les travaux divers s'avérant utiles et essentiels afin d'assurer une gestion optimum de la zone humide et des terrains hydromorphes, dans l'optique de maintenir la spécificité et la santé de ces milieux naturels,
- Les travaux concernant la gestion et l'entretien des réseaux de drainage et d'assainissement existants, dans le respect de la spécificité et de la santé de ces milieux naturels,
- Les travaux concernant l'entretien et la réfection des voiries traversant ou bordant les zones humides, dans le respect de la spécificité et de la santé de ces milieux naturels,
- Le captage des nappes phréatiques profondes ou des émissaires (cours d'eau) au bénéfice des collectivités publiques, à condition qu'il ne porte pas atteinte au régime hydrique et à l'équilibre du milieu,
- Les apports d'eau claires et de rejets d'eau après épuration issus du bassin versant et ce, selon les prescriptions sanitaires en vigueur.

Dans la zone NI (secteur des parcs littoraux) du PLU, sont admis :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (port de plaisance, installations nautiques, etc.)
- L'aménagement ou la réhabilitation, sans changement de destination, d'un bâtiment dans son volume existant,
- Les constructions légères transportables, non fondées, ainsi que les édicules et annexes fondés suivants :
 - Aires de jeux et de sport,
 - Aire de stationnement à condition qu'elles soient végétalisées et qu'elles comportent un revêtement favorisant l'infiltration des eaux pluviales.
- Les annexes fonctionnelles, à concurrence d'une annexe par unité foncière, dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 20 mètres carrés, leur hauteur 3,5

Dans la zone Np (secteur de protection des captages d'eau potable et minérale) du PLU, sont admis :

Les aménagements, les occupations et les installations nécessaires au captage, au conditionnement, à l'exploitation, à la protection et à l'entretien des captages d'eau potable et minérale, sous réserve d'une insertion qualitative des ouvrages dans leur environnement et d'une mise en œuvre de leur exploitation minimisant leurs impacts néfastes sur les milieux tant urbains qu'agricoles ou naturels,

Dans la zone Nr (secteur de protection de la réserve naturelle du Delta de la Dranse) du PLU, sont admis :

Tous aménagements, toutes occupations et toutes utilisations nécessaires à la protection, à la gestion, à l'entretien et à la valorisation (notamment scientifique et pédagogique) de la réserve naturelle, soumise aux dispositions applicables du plan de gestion de l'espace naturel Natura 2000 du Delta de la Dranse.

Dans la zone Ns (secteur d'équipements et d'installations éducatifs et sportifs du Domaine de Blonay) du PLU :

- La délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) est proposée sur l'ensemble de la zone, afin de permettre l'évolution encadrée du centre sportif existant, étant précisé que :

- Le périmètre englobe les quatre bâtiments existants ainsi que la piscine ;
- Aucune construction nouvelle ne sera autorisée dans ce secteur ;
- Seules des extensions limitées pourront être envisagées sur les bâtiments existants, à l'exception des bâtiments d'intérêt patrimoniaux que sont le château et de la ferme, dont les volumes actuels seront conservés en l'état ;
- Afin de garantir la cohérence du projet, l'extension ne pourra

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.2 Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

excéder 15 % du volume total existant des bâtiments du site (que ce soit par accroissement en emprise au sol ou en hauteur) ;
- La réhabilitation de la piscine pourra être envisagée, avec la possibilité d'une couverture légère, sans augmentation de son emprise initiale.

- o La qualité patrimoniale, architecturale et paysagère du site devra être préservée et valorisée.

Dans la zone Ntc (secteur de campings) du PLU, sont admis :

- Les aménagements, les occupations et les installations nécessaires à l'activité touristique de campings et de caravanings,
- Les modes d'habitat légers de tourisme mobiles ou fixes (tels que les mobil-home, les bungalows, les yourtes, etc.),
- Les constructions principales et secondaires nécessaires au fonctionnement et au développement des activités touristiques (bureaux d'accueil et de gestion, logements de fonction d'une surface de plancher maximale de 120 mètres carrés, sanitaires, restaurants et salles d'animation et de divertissement, aires de jeux, de sports et de loisirs, piscines...),
- Les constructions, les aménagements, les occupations et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Autres autorisations sous conditions particulières :

Dans toute la zone N :

- Les exhaussements, les affouillements, remblais et déblais, à la condition qu'ils soient strictement nécessaires à la construction et à l'aménagement des bâtiments à construire. Ils devront respecter les dispositions à ce sujet, explicités dans les dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2),
- Les constructions, les aménagements, les occupations et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- L'édification et la rénovation de clôtures, de portails et portillons, dans le respect des dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions (2.2).

1.3 Usages et affectation des sols

Sont autorisés sous conditions, les dépôts de matériaux nécessaires à l'exploitation forestière ou aux aménagements paysagers ou aux jardins. L'autorisation ne pourra être accordée que sous les conditions cumulatives suivantes : que le projet de dépôt permette une amélioration paysagère du site, qu'il fasse l'objet d'une remise en état du site après la fin d'exploitation des dépôts de matériaux, et qu'il fasse l'objet d'un suivi de qualité du sol lors de sa remise en état afin de retrouver son usage antérieur.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Le plan altimétrique contenant les cotes topographiques sera employé afin de déterminer un point non-susceptible d'être modifié par les travaux projetés, servant de base de référence afin de calculer la hauteur.

La hauteur des constructions et des installations sera mesurée à compter du niveau du terrain naturel (avant travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement de terre) jusqu'au point culminant.

Dans une bande de 100 mètres de largeur depuis les rives du lac Léman, la hauteur des constructions et des installations ne devra pas dépasser la hauteur des constructions et des installations existantes à proximité.

La façade accueillant la rampe d'accès et la porte de garage des places de parking situées en souterrain sera la seule façade visible du sous-sol.

Les combles et/ou les attiques ne comporteront qu'un seul et unique niveau au sein du bâtiment. Les attiques devront être construits en retrait minimal d'1,5 mètre du nu externe des façades du bâtiment.

Les édifices techniques (bouches d'aération, sorties de cheminée, antennes de télécoms, etc.) et les installations techniques nécessaires (silos, pylônes, grues...) ne seront pas compris dans le calcul de la hauteur des bâtis.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de leur hauteur, à la condition de ne pas excéder 30 centimètres de surépaisseur de toiture.

Règle générale :

La hauteur maximale mesurée au point culminant d'une construction ou d'une installation

par rapport au niveau du terrain naturel n'est pas réglementée ; cependant le projet devra s'intégrer discrètement à l'environnement naturel tant proche qu'éloigné.

Dans le périmètre de la zone Ne, la hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le périmètre de la zone Ng1, la hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser 6 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le périmètre de la zone Ns, la hauteur des constructions et des installations au faîtage est limitée à la hauteur existante des constructions et installations, majorée d'une surélévation de 15% maximum.

Dans la zone Ntc, la hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser 6 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le périmètre de la zone NI : la hauteur des constructions et des installations au faîtage ne devra pas dépasser 5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Cas particuliers :

Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas plafonnée. Toutefois, la hauteur du bâti projeté devra être adaptée à l'usage et cohérente avec les bâtis alentours afin d'assurer une insertion qualitative dans l'environnement.

Le seuil de hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel pourra être dépassé dans l'hypothèse d'un besoin spécifique de gestion de la toiture, dûment justifié par des impératifs techniques ou des contraintes de fonctionnement et d'exploitation du bâtiment.

Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voiries publiques et voies privées ouvertes ou fermées à la circulation générale

A l'exception des cas de figure concernés par des servitudes de droit privé de passage, le champ d'application du présent article englobe les emprises publiques, les voiries publiques,

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

les chemins ruraux et les voies privées de desserte des lotissements, qu'elles soient ouvertes ou fermées à la circulation automobile.

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale des constructions principales vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique, les emprises publiques existantes ou projetées (emplacements réservés) ou la voirie privée sera de :

- 18 mètres par rapport à l'axe de la chaussée des Routes Départementales,
- 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée des voies communales et des voies privées,
- 5 mètres par rapport aux autres emprises publiques.

Cas particuliers :

La distance minimale d'implantation des constructions principales tout comme la distance minimale d'implantation des constructions secondaires, pourra être inférieure ou supérieure à celle imposée par la règle générale ci-dessus :

- La distance de recul minimale exigée est de 4 mètres dans les secteurs Ng et Ng1,
- La distance de recul minimale exigée est de 4 mètres dans les secteurs Ntc et Ns,
- La distance de recul minimale exigée est de 4 mètres dans le secteur NI1,
- Concernant les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Dans l'hypothèse d'aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,
- Dans le cadre de constructions principales à destination d'habitation, la distance d'implantation minimale vis-à-vis de la limite d'alignement devra être de 4 mètres minimum,
- Dans le cadre de constructions secondaires à destination d'habitation (carport, pergola, cabanon, appentis...) accolées ou non accolées, closes ou non-closes, la distance d'implantation minimale vis-à-vis de la limite d'alignement donnant sur la voirie publique ou privée devra être de 2 mètres minimum et ce, aux conditions cumulatives que la hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et que la longueur de chaque façade de l'annexe n'excède pas 8 mètres,
- Dans le cadre de la création de piscines, dont la distance de retrait minimale d'implantation sera de 4 mètres, comptés depuis la margelle. Dans le cas de figure où une piscine enterrée est dépourvue de margelles, la mesure sera effectuée depuis le rebord du bassin,
- Concernant l'extension, la réhabilitation et la rénovation de bâtiments identifiés comme élément bâti remarquable en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Au surplus des dispositions relatives au traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions (2.3), afin de permettre le libre passage de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être entretenues en espaces libres de toute construction et de tout mouvement de terre inopportun, en respectant *de facto* un recul d'implantation vis-à-vis des cours d'eau. Celui-ci sera à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux d'implantation. Cette disposition réglementaire n'engage pas les ouvrages et infrastructures de franchissement des cours

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

d'eau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le point de repère afin de calculer la distance d'implantation minimale sera défini depuis le nu externe :

- Des façades des constructions principales ou secondaires,
- De leurs balcons d'une largeur supérieure à 1 mètre et d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres,
- De leurs terrasses soutenues ou non soutenues par des poteaux de soutien.

Les éléments de modénature, tels que les marquises, les bandeaux, les corniches ou les débords de toiture jusqu'à 1 mètre de largeur ne seront pas pris en compte. La hauteur des éléments en surplomb de l'espace public devra être de 4,5 mètres au minimum depuis le niveau du terrain achevé.

Les dispositifs techniques permettant d'éviter la déperdition de chaleur (isolation thermique par l'extérieur - ITE) des constructions préexistantes ne sont pas pris en compte dans la mesure de la distance d'implantation minimale par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou futures, dans la limite d'une surépaisseur de 30 centimètres.

Les constructions et les installations autorisées dans l'espace public ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Règle générale :

La distance d'implantation minimale de retrait par rapport aux limites de propriété privée séparatives devra être égale ou supérieure à 10 mètres minimum.

Cas particuliers :

Les constructions et les installations pourront être admises jusqu'en limites de propriété privée séparatives, dans les cas de figure ci-après :

- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques,
- Les aménagements spécifiques, dédiés aux personnes à mobilité réduite,

- Les servitudes de cour commune entre deux propriétés privées riveraines (les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont par conséquent applicables au projet).

Dans le cas de figure de constructions ou d'installations secondaires (carport, pergola, appentis, cabanon...) limitées à 2 annexes par propriété privée, accolées ou non-accolées, closes ou non-closes, la distance d'implantation minimale vis-à-vis des limites de propriété privée pourra être de 5 mètres et ce, selon les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur au faîtage de l'annexe n'excède pas 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel,
- La longueur de chaque façade de l'annexe ne dépasse pas 8 mètres.
- La distance minimale d'implantation des piscines hors-sol, semi-enterrées ou enterrées, comportant ou ne comportant pas de margelle sera de 10 mètres, à compter du bord du bassin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes non accolées doivent être implantées à moins de 10 mètres de la construction principale.

Règle générale :

Excepté si elles sont accolées les unes par rapport aux autres, les constructions doivent respecter une distance de retrait minimale entre elles de :

- 6 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel des deux constructions excède 3,5 mètres,
- 3 mètres dans le cas de figure où la hauteur vis-à-vis du niveau du terrain naturel de l'une des deux constructions n'excède pas 3,5 mètres.

Cas particuliers :

À la condition qu'ils soient fondamentalement structurels de l'ensemble bâti, les éléments de liaison projetés entre différents corps de bâtiments seront considérés comme étant accolés.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Règle générale :

La Mairie de Publier étant garante de la qualité patrimoniale et architecturale, paysagère et environnementale du territoire communal, la qualité architecturale et paysagère d'un projet ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires mais bel et bien d'une insertion harmonieuse dans le site et ce, dans le respect des paysages naturels et urbains existants. L'architecture et le paysagisme étant l'expression d'une culture, d'une tradition et d'un patrimoine, le Service de l'Urbanisme veillera à préserver l'intérêt public du cadre de vie, en portant une attention particulière à la qualité et à l'insertion du projet dans son milieu.

L'aspect des aménagements, des constructions et des installations pourra être apprécié selon des critères autres que ceux précisés ci-dessous, lorsque le projet met en œuvre des techniques, des procédés et des matériaux liés aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables, aux énergies propres, à la bioconstruction ou à la gestion des eaux de pluie. Le porteur de projets n'est toutefois pas dispensé de créer un programme s'insérant dans le site objet du projet et dans l'environnement alentour.

Les aménagements, les constructions et les installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois de type chalet ne sont pas typiques des bords du Lac Léman ; par conséquent, ils sont prohibés afin de ne pas dévaloriser l'architecture traditionnelle lacustre. Les constructions ou éléments de construction rappelant l'architecture typique d'autres régions françaises ou étrangères ne seront également pas permis. De fait, les projets de rénovation et de réhabilitation des éléments bâtis remarquables devront préserver et valoriser leurs caractéristiques architecturales et paysagères locales ; en aucun cas de figure, les dénaturer.

Les dispositions des paragraphes ci-dessous exposées ne concernent pas les projets d'équipements publics et d'intérêts collectifs, qui de par leur fonction et leur usage, induisent des typologies de densité, d'implantation, de volume, de façade, de toiture et de clôture spécifiques, devant être adaptés à leur nature propre. En tout état de cause, les programmes devront proposer une insertion recherchée et argumentée tant à l'échelle foncière que dans l'environnement alentour afin de préserver la qualité architecturale et paysagère du territoire communal.

Pour les constructions à usage d'habitation

Implantation et volume

L'implantation, la volumétrie et la densité de tout aménagement, de toute installation ou de toute construction devront être déterminées en tenant compte de la topographie de l'unité foncière, de l'environnement et des paysages alentours, de la culture architecturale préexistante et des perceptions lointaines et dominantes dudit projet appréhendé.

Le projet devra s'adapter au terrain naturel du site afin de réduire au maximum son impact paysager et l'artificialisation et l'imperméabilisation du terrain. Le niveau du terrain naturel dans les marges de recul vis-à-vis des limites de propriété privée, définies par les dispositions relatives aux implantations des constructions (2.1), ne devra être en aucun cas modifié, excepté pour :

- La création des voies internes d'accès aux emplacements de stationnement des véhicules motorisés,
- L'édification d'espaces de vie extérieurs via le terrassement des talus, n'excédant pas 4 mètres de largeur depuis le nu externe des façades,
- Cela ne dispense pas le porteur de projet de préserver le reste de l'emprise foncière de tout déblai et de tout remblai non-nécessaires à l'élaboration du projet.

Les murs de soutènement de terre nécessaires à la conservation des talus existants au sein de l'unité foncière sont accordés, à la condition de respecter l'unes des prescriptions indiquées ci-après :

- Un seul et unique mur jusqu'à 3 murs de soutènement de terre en forme de paliers successifs seront tolérés, sous réserves que leur hauteur par rapport au niveau du terrain naturel n'excède pas un mètre et que leur largeur entre chaque palier ne dépasse pas un mètre, portant l'ensemble à un maximum de 3 mètres d'épaisseur. Ces paliers devront impérativement être végétalisés via des arbustes et des plantes grimpantes et/ou rampantes.
- Un mur de soutènement de terre d'une hauteur supérieure à un mètre vis-à-vis du niveau du terrain naturel sera accepté dans le cadre de la création d'une rampe d'accès des véhicules au garage en sous-sol enterré ou semi-enterré. La hauteur dudit mur de soutènement de terre sera adaptée aux besoins réels du projet. Des éléments d'habillage (enduits, bardages, parements) et/ou de végétalisation par des essences végétales grimpantes et/ou rampantes seront installés.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel devront se justifier tant sur l'aspect de la sécurité ou de l'accès à l'emprise foncière depuis la voirie, qu'elle soit publique que privée. Ils pourront déroger à la règle énoncée ci-dessus dès lors qu'ils ne diminuent pas le cône de visibilité à l'entrée et à la sortie de la propriété privée et qu'ils ne génèrent pas de risques de sécurité routière et piétonne.

Les enrochements des murs de soutènement de terre ne doivent pas être privilégiés, n'étant pas typiques de l'aménagement paysager des rives du lac Léman. Il est recommandé d'opter pour des palissades en bois naturel végétalisées ou des maçonneries enduites et/ou bardées. D'autres options pourront être accordées selon leur insertion dans leur environnement.

Façades

Aspect des façades :

La nature et la teinte des matériaux utilisés dans le cadre de la conception des façades devront être validées par le Service de l'Urbanisme via un échantillonnage, avant tout démarrage des travaux. Les matériaux de revêtements de façades brillants et/ou réfléchissants sont strictement interdits. Les coloris de matériaux criards et contrastés sont proscrits.

La longueur des façades d'une construction projetée ne peut excéder 25 mètres, en-dehors des balcons d'une largeur inférieure ou égale à 1,2 mètre. Une longueur excédante sera tolérée aux conditions cumulatives de création de décrochés de façade d'un mètre minimum et d'habillage et d'animation différents des façades, afin de rompre l'effet de masse. Dans l'hypothèse de l'extension de bâtis existants ou de la construction d'annexes accolées aux bâtis existants, une homogénéité des façades est requise afin d'assurer la cohérence de l'ensemble. Lorsque ces extensions ou ces annexes ne sont pas construites avec les mêmes matériaux et coloris que les façades existantes de la construction principale, une harmonie d'aspect doit être impérativement proposée. Dans tous les cas de figure, les matériaux extérieurs devront présenter un aspect fini (aucun matériau brut d'apparence ne sera toléré). Nonobstant, la rénovation et la réhabilitation des éléments bâtis remarquables ne devront pas modifier leur aspect originel (pierres apparentes, encadrements d'ouvertures, etc.)

La composition des façades (ouvertures, éléments de bâti et éléments de décor) doit assurer un équilibre, via l'homogénéité des dimensions, des proportions, des rythmes, des matériaux et des coloris. Les caissons des volets roulants doivent être encastrés dans les murs de façade

pour toute construction projetée. Les caissons des volets roulants devront être cohérents avec l'existant dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une rénovation, toutefois afin de ne pas aggraver la non-conformité de l'existant, il est recommandé d'apposer des caissons d'une teinte identique aux autres, se fondant dans le coloris de façade. Dans le cadre d'un immeuble comportant des logements collectifs, aucun projet individuel de transformation d'un balcon en loggia ne sera accordé : il devra concerner l'ensemble des résidents afin d'être accordé et ce, dans l'objectif de conserver une unité d'aspect du bâtiment.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect du bâtiment existant,
- Effectuer le ravalement des façades avec des enduits dits lissés ou grattés fins, teintés de façon approchante ou identique aux coloris originels, en conservant en très bon état les décors peints,
- Conserver les corbeaux, les clefs de voûte, les corniches, les encadrements d'ouverture, les ornements et les chaînages d'angle,
- Maintenir les ouvertures existantes traditionnelles, dans la mesure du possible et réaliser de nouvelles ouvertures en cohérence avec celles existantes actuellement,
- Restaurer les volets battants ou coulissants, à moins d'installer des volets roulants dont le coffret est encastré au rez-de-chaussée afin de protéger les ouvertures accessibles, sous réserve de leur intégration dans l'environnement patrimonial traditionnel,
- Installer des bardages et des volets en bois naturel apparent, lasuré ou peint de nuances moyennes à sombres selon les coloris traditionnels locaux,
- Apposer des garde-corps, des rambardes, des mains courantes en ferronnerie ou en bois naturel, à l'exception de ceux des escaliers extérieurs pouvant être maçonnés et enduits.

Toitures

Aspect des toitures :

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Pour toute construction nouvelle, il est au minimum exigé une toiture à 2 pans, dont l'inclinaison sera comprise entre 40 et 60 %, végétalisée ou non-végétalisée.

Les toitures plates ou à pans de faible inclinaison des constructions principales sont admises, à la condition qu'elles présentent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 30 centimètres minimum.

Dans le cadre d'une surélévation et/ou d'une réfection d'une toiture existante dont les inclinaisons de pente de toits ne sont pas réglementaires, il pourra être dérogé à la règle sous réserve de l'appréciation de l'autorité compétente.

Les faîtages des toitures des extensions de constructions principales ou de réalisation des constructions secondaires s'orientent dans le sens de celui utilisé pour la toiture de la construction principale, sauf si le projet architectural le justifie.

En respect des techniques constructives anciennes et caractéristiques du bâti ancien des rives du lac : il est recommandé que les sens de faîtage des constructions principales et secondaires s'orientent :

- En cas de terrain plat : parallèlement à la voie,
- En cas de terrain en déclivité : dans le sens de la plus grande pente.

La forme, le volume, la pente et le matériau des toitures des constructions secondaires pourront être différents de la construction principale, à la condition que les choix retenus soient harmonieux avec les bâtis existants.

Les constructions secondaires et les extensions des constructions principales d'une emprise au sol et/ou d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres carrés pourront proposer une toiture plate non-végétalisée ou une toiture-terrasse accessible avec garde-corps et rambardes.

En cas d'extension d'une construction principale, celle-ci se fera en continuité du volume de la construction existante de manière à éviter les décrochés.

L'emploi de la tuile ou d'un matériau d'aspect similaire sera privilégié. Les matériaux et teintes des toitures devront être cohérents avec les matériaux et les coloris des couvertures de toiture alentours.

Débords de toiture :

La largeur des débords de toiture sera comprise entre 1 mètre et 1,2 mètre pour toute construction principale projetée.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale inférieure ou égale à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits sera proportionnée au volume de ladite extension.

Dans l'hypothèse d'une extension de la construction principale égale ou supérieure à 50 mètres carrés d'emprise au sol, la largeur des avant-toits de celle-ci sera identique à celle des avant-toits de la construction principale existante.

La largeur des débords de toiture sera proportionnelle au volume et à la forme de la construction secondaire.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier), les avant-toits pourront adopter une largeur différente à celle imposée, sous réserve de l'accord expresse du service instructeur.

Concernant les toitures de jonction et de transition, des débords de toit différents pourront être admis.

Afin de conserver une unité de largeur des débords de toit des différents bâtis sur une même propriété privée, le service instructeur pourra également émettre des directives concernant l'homogénéité des largeurs des débords de toit entre les différentes constructions présentes et projetées et ce, selon leur usage propre.

Fenêtres de toit :

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Les fenêtres de toit doivent être positionnées de façon ordonnancée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement.

La surface dédiée aux fenêtres de toit, aux verrières, aux puits de lumière et aux lucarnes n'excèdera pas 25 % de la surface totale de la toiture. Leur installation est interdite sur les croupes.

Rénovation et réhabilitation :

Concernant les rénovations et les réhabilitations des constructions traditionnelles existantes (dont notamment les éléments bâtis remarquables), il faudra en aucun cas de figure dénaturer le bâtiment existant et engager des travaux de mise en valeur, tels que :

- Respecter au maximum la structure, la forme, le volume et l'aspect de la toiture existante,
- Limiter l'impact visuel engendré par l'installation de panneaux photovoltaïques,
- Réduire l'impact visuel généré par le percement de fenêtres de toit dans le revêtement de toiture,
- Créer les éléments de bâtis ci-après : porches, auvents, coyaux, marquises, levées de toiture...

Pour les autres constructions

Toitures

La toiture sera simple, à deux, trois ou quatre pans se rejoignant à la panne faîtière.

Tout autre type de pente peut être admis s'il est justifié par exemple en cas de travaux sur des bâtiments existants dont la pente de toiture serait différente.

Les matériaux de couverture de la toiture en pente seront : en tuiles ou en ardoises, en cuivre, zinc ou bac acier.

Matériaux et couleurs

- Les constructions autorisées dans la zone, par leur usage et l'importance de surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux adaptés, qui ne doivent pas ignorer la recherche d'intégration au site,
- Les constructions autorisées dans la zone peuvent comporter un soubassement maçonné et sont de préférence essentiellement constituées d'un bardage en bois ou d'aspect bois vertical,
- L'ensemble des matériaux utilisés présente un aspect fini,
- Les propositions de teintes en façades font référence à la palette de teintes adoptée par la commune de Publier.

Façades

Pour les constructions neuves :

- Les ouvertures doivent être à tendance verticale ou composé dans un ensemble vertical (plus hautes que larges) et respecter l'ordonnancement de la façade,
- Les portes d'entrées et de garage sont assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries,
- Les volets roulants sont tolérés à condition que les coffrets d'enroulement soient intégrés à la façade ou encastrés dans l'embrasement des fenêtres.

Pour les bâtiments existants, les menuiseries et ouvertures et les volets devront respecter les dispositions d'origine d'occultation du bâtiment.

Clôtures

Dans une optique de précision des essences végétales à feuillage persistant ou caduque devant être employés au sein du territoire communal de Publier, un Guide Communal des Essences Végétales Locales est annexé au présent règlement écrit.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

L'installation de clôtures donnant sur l'alignement ou sur les limites de propriété privées séparatives n'est pas obligatoire. Elles seront impérativement ajourées, sans comporter de dispositif occultant autre que végétal.

Les clôtures devront privilégier le passage de la petite faune d'une propriété privée à celles attenantes selon les principes émis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « *Trames Vertes, Bleues et Noires*. »

En cas de différence de niveau entre deux propriétés ou d'une propriété par rapport à la voirie, la hauteur de la clôture est mesurée à partir du point médian égal à la différence de niveau entre les deux terrains ou le terrain et la voirie.

Règle générale :

Dans le cadre de l'installation d'une clôture, tant sur l'alignement donnant sur la voirie que sur les limites de propriété privée séparatives, elle devra se présenter selon l'une des dispositions ci-après :

- Une haie composée d'essences végétales variées tant à feuillage persistant qu'à feuillage caduque, ne comportant pas d'espèces végétales invasives et/ou exotiques et n'excédant pas 2 mètres de hauteur. Les jeunes plans des arbustes et buissons devront être implantés au minimum à 80 centimètres afin qu'ils n'empiètent pas sur l'espace public une fois devenus adultes,
- Un grillage souple ou rigide d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, adjoind ou non d'une haie vive,
- Un muret bahut maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 80 centimètres par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté d'une clôture à claire-voie* présentant un intervalle vide-plein régulier de 5 centimètres minimum, faiblement occultante (maximum 30 % d'occultation), adjoind ou non d'une haie vive ; l'ensemble ne dépassant pas 1,8 mètre de hauteur.

Afin de ne pas engendrer des risques de sécurité routière et piétonne, il est strictement interdit d'installer des systèmes occultants sur le dispositif de clôture donnant sur la voirie. Les portails et les portillons pleins sont également interdits.

Les bâches, les panneaux opaques en ajout sur le grillage ou le dispositif à claire-voie et tout autre système occultant à apposer sur les dispositifs de clôture en vis-à-vis des limites de propriété privée séparatives, autre qu'une haie vive, sont strictement proscrits.

Eléments techniques

Au motif des perspectives et points de vue, des paysages urbains et naturels et de la qualité architecturale et patrimoniale du territoire communal de Publier, toute installation d'ouvrages et d'éléments techniques seront limités au minimum et dans la mesure du possible dissimulés de façon à se fondre dans les façades, les toitures et les tènements. Ils devront donc respecter les directives ci-après.

En toiture :

Les antennes et les paraboles ne devront pas dépasser la ligne du faîtage des toitures à pans et devront être discrètes lorsqu'elles sont installées sur des toitures plates. Les édifices techniques installés en toitures (puits d'ascenseur, cage d'escalier, gaine et boîtier de ventilation, de climatisation, d'aération, etc.) devront s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte des percées visuelles au-dessus des bâtiments.

En façade :

Les gaines et les boîtiers de ventilation, de climatisation, d'aération installés en façades des bâtiments devront être le plus discrets possibles, sans être visibles depuis les espaces publics. S'ils ne peuvent être installés, pour des motifs techniques, sur des façades invisibles depuis les espaces publics, ils devront soit être dissimulés par des coffrets d'un coloris approchant ou identique à la teinte du ravalement de la façade ; soit être camouflés par des aménagements paysagers de façon pérenne en toute saison.

Les fils électriques et de télécoms devront être impérativement encastrés au sein des murs de façade. Dans l'hypothèse où une impossibilité technique est rencontrée (à justifier), le cheminement des fils devra être placés à la jonction des débords de toiture et des murs de façades afin de s'intégrer au mieux dans la composition extérieure.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2 Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions

Sur terrain :

Les locaux techniques des pompes à chaleur devront être masqués par des aménagements paysagers. Les locaux techniques des piscines privées devront être les plus discrets possibles, notamment s'ils sont visibles depuis les espaces publics.

Sous réserve du respect du règlement intercommunal de la collecte des déchets, émis par la Communauté de Communes du Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les conteneurs à déchets ménagers privés devront être installés de façon accessible tout en étant dissimulés par des aménagements paysagers ou tout en étant intégrés soit à la construction d'un bâtiment dédié ou soit dans les immeubles collectifs.

Sur voirie :

Les boîtiers de transformation électrique des logements individuels tout comme les conteneurs de transformateur électrique des logements intermédiaires et collectifs devront s'intégrer au mieux dans le paysage à proximité. Pour cela, l'intégration des boîtiers individuels dans les murets bahuts des clôtures et l'insertion des conteneurs collectifs dans des petits abris à l'aspect qualitatif sont vivement recommandées.

Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées en-dehors d'un lotissement devront être installées à l'entrée de la propriété privée, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des immeubles devront être installées soit à l'intérieur des halls d'entrée soit à l'entrée de la résidence, de préférence intégrées aux éléments de clôture. Les boîtes aux lettres des maisons d'habitation individuelle situées dans des lotissements devront être installées à l'entrée du lotissement, de préférence intégrées aux éléments de clôture.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les cas de figure ci-dessous ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les portions entièrement enterrées des bâtis (places de parking et box, caves et locaux techniques...),
- Tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches,
- Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages et les infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non-occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils peuvent être composés d'aménagements végétaux et minéraux.

Les espaces perméables correspondent aux surfaces devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles. Le terme d'espaces perméables désigne les surfaces permettant aux eaux de pluie et de ruissellement de s'infiltrer dans les sols. Il s'agit à la fois des espaces végétalisés de pleine terre et des espaces libres perméables (graviers tout venant, revêtement de type Evergreen, toitures plates végétalisées...)

Le terme d'espaces végétalisés indique les surfaces permettant à la biodiversité (faune et flore) de se constituer et de se reproduire, via la présence d'herbes, de fleurs, de légumes, de fruits, d'arbustes et d'arbres.

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb permettant d'assurer la continuité entre le sol et le sous-sol et ainsi

d'exercer des fonctions associées à un sol naturel.

Emprise au sol

Le respect du pourcentage d'emprise au sol ne concerne pas les situations suivantes :

- La reconstruction du bâti dans le volume existant après démolition,
- La reconstruction du bâti dans le volume existant après destruction de celui-ci dans le cadre d'un sinistre survenu depuis moins de 10 années,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que leurs ouvrages et infrastructures techniques.

Règle générale :

Au sein du périmètre de la zone Ng1, la surface occupée par l'emprise au sol des constructions et des installations ne devra pas excéder 10 % de la superficie totale du tènement.

Dans le périmètre de la zone Ns, l'emprise au sol des constructions et des installations est limitée à l'emprise au sol existante.

Espaces libres

Les projets de bâtiments, aménagements et équipements devront répondre à l'exigence d'aménagements d'espaces verts paysagers adéquate selon leurs paramètres fondateurs (nature, fonction, volumétrie et aspect...) et leur environnement proche. Toutefois, ces aménagements paysagers ne devront pas remettre en cause la faisabilité du projet, ils devront demeurer compatibles avec les impératifs techniques rencontrés en cours de conception, de construction et d'usage desdits projets.

Espaces perméables

Stationnement :

Les espaces dédiés au stationnement extérieur de véhicules devront être au minimum arborés et le moins possible minéralisés.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'imperméabilisation des sols afin de créer ces places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier : dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées gravillonnées... afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

Les surfaces engendrées par les pavés engazonnés, les allées gravillonnées et/ou les dalles alvéolées seront comptabilisées dans le calcul d'espaces perméables, permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols du terrain.

Plantations

Il est imposé (nombre décimal à arrondir au supérieur, le cas échéant) un arbre de moyenne à haute-tige (soit de 2,5 à 4,5 mètres à l'âge adulte) par tranche de 4 places de parking externes.

Ces arbres et arbustes devront être choisis de façon diversifiée via le Guide Communal des Essences Locales Végétales, mis à disposition en annexe au règlement écrit du PLU.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies et énergies renouvelables

Panneaux photovoltaïques :

L'installation de panneaux photovoltaïques doit être privilégiée et intégrée à la façade ou à la toiture (lorsque la construction comporte un ou plusieurs pans), sauf contrainte technique justifiée.

L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture devra respecter les consignes ci-dessous :

- Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés à la couverture de la toiture de toute construction future,
- Les panneaux photovoltaïques seront tolérés en surimposition de la couverture de la toiture d'une construction existante. Il est cependant recommandé qu'ils soient intégrés au lieu d'être surimposés.

En cas d'implantation au sol, la surface générée par l'installation de panneaux

photovoltaïques au sol sera comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol du tènement. En aucun cas de figure, les panneaux photovoltaïques seront tolérés en ajoutés de façades.

Dans tous les cas, leur coloris devra s'approcher du coloris du revêtement de la toiture de la construction sur laquelle ils seront apposés. Ils devront être positionnés de façon ordonnée et continue afin de prendre en compte les perceptions visuelles proches et éloignées de la construction dans l'environnement. Les positionnements discontinus afin d'éviter les éventuels obstacles (conduits de cheminées, fenêtres de toit, édifices techniques...) ne seront pas acceptés.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Constructions nouvelles :

Les constructions neuves doivent s'élaborer dans le respect des normes établies par la Réglementation Environnementale (RE) en vigueur. Les volumes (hauteur, longueur, largeur) des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique afin d'assurer le confort intérieur, tant en période hivernale qu'estivale. Les paramètres de dimensionnement, d'orientation, d'isolation des façades et de protection des ouvertures constituent également des outils pour optimiser les « *apports passifs* » en termes de chaleur, de fraîcheur et de luminosité. Le recours aux dispositifs de production d'énergies renouvelables est vivement conseillé. C'est pourquoi, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, différents modes de production pourront être regroupés dans l'enceinte de plusieurs bâtiments et/ou parkings au regard de leur localisation et/ou orientation.

Rénovation/ réhabilitation :

Dans le cas de figure d'un projet de rénovation et/ou de réhabilitation :

- Les travaux de ravalement de façade et/ou de réfection de toiture, d'aménagement de locaux afin de les rendre propres à l'habitat impliqueront le respect des normes de performances énergétiques en vigueur,
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur devront être qualitatifs en termes de confort de température et de renouvellement de l'air mais également en termes d'aspect architectural, notamment par un habillage et une animation des façades (pertinence des matériaux, éléments de décor...),

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- Les travaux de remplacement des menuiseries et des vitrages devront respecter les caractéristiques thermiques réglementaires en vigueur.

Possibilité de déroger aux règles du PLU pour les travaux d'isolation thermique des bâtiments :

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur autorisent une épaisseur maximale de dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites d'alignement et aux limites séparatives (2.1) afin d'isoler les façades, surélever les toitures et installer des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.

2.4 Stationnement

Dans l'ensemble de la zone N :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Les espaces de stationnement limitant l'imperméabilisation des sols sont à privilégier. Ainsi, l'aménagement de ces espaces devra privilégier l'utilisation de surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre/ pierres par exemple.

Les places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement paysager.

Dans la zone NL :

Pour les constructions à usage commercial et/ou touristique

- **1 place de parking par chambre** (existante ou créée), dans le cas de figure d'un hébergement touristique (chambres d'hôtes, hôtels ou gîtes),
- **1 place de parking par 15 mètres carrés** (existants et futurs) de surface de plancher des salles de restaurants.

Selon les besoins en places de parking, estimés en fonction de la surface utile des locaux commerciaux et artisanaux ouverts à la clientèle, le projet devra prévoir un nombre d'emplacements de stationnement des véhicules motorisés en conséquence. Excepté si des espaces de stationnement publics existent à proximité, jugés d'une capacité satisfaisante par le Service de l'Urbanisme, afin de répondre aux besoins de l'activité.

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Toute occupation et/ou utilisation des sols, préalablement autorisée dans la zone, sera cependant refusée dans le cadre où l'accès au tènement depuis l'espace public provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers desdits accès et voiries.

Cette sécurité sera appréciée, notamment au regard de :

- La position et de la configuration de l'accès prévu débouchant sur la voie publique,
- La nature et l'intensité du trafic routier.

Le nombre des accès routiers donnant sur les voiries publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Toute création d'un nouvel accès routier aux véhicules motorisés est strictement interdite sur la Route Départementale n°1005.

Le déplacement d'ouvrages techniques (bouches de lutte contre le risque d'incendie, poteaux supportant les câbles d'électricité et de télécoms, etc.) pour créer un accès routier au tènement objet du projet sera exclusivement à la charge du pétitionnaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

Le rehaussement des poteaux ou l'enfouissement des câbles d'électricité et/ou de télécoms afin d'installer un Point d'Apport Volontaire (PAV) permettant la collecte et le recyclage des déchets domestiques sera exclusivement à la charge du bénéficiaire et ce, uniquement après l'obtention de l'accord du service technique communal ou départemental compétent et du gestionnaire de l'ouvrage technique concerné.

En tout état de cause, les projets devront respecter les éléments énoncés ci-dessous :

- Le débouché des véhicules sur les voies, qu'elles soient publiques ou privées, doit être effectué via un surbaissement du trottoir ou de l'accotement et ce, selon les directives des services compétents communaux ou départementaux, le cas échéant,

- Les sorties particulières des véhicules motorisés doivent disposer d'une plateforme d'attente inférieure ou égale à 5 % d'inclinaison, s'étendant sur une longueur de 5 mètres pour une largeur de 5 mètres minimum depuis la limite d'alignement donnant sur la voirie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans l'hypothèse d'une installation d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou l'installation d'un portail à ouverture automatique coulissant, le portail pourra être implanté sur la limite d'alignement donnant sur la voie ou l'emprise publique ou sur la voirie privée,
- Dans le cadre de portails à ouverture et fermeture manuelles, les portails d'accès aux propriétés privées devront être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir n'empiètent pas sur l'espace public (chaussée, voie cyclable et trottoir compris).

Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voiries devront impérativement être adaptées aux différents usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir. Par conséquent, les occupations et/ou les utilisations des sols peuvent être refusées sur des emprises foncières n'étant pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant de façon satisfaisante à l'importante et/ou à la destination des constructions envisagées.

En tout état de cause, dans les périmètres de risques forts, identifiés via un zonage de coloris rouge, du Plan de Prévention des Risques, la création de nouvelles voies d'accès ne seront admises uniquement dans les cas de figure où elles ne peuvent être créées ailleurs et ce, aux conditions cumulatives suivantes :

- Leur création n'engendre pas de terrassement conséquent du terrain ;
- Leur présence n'aggrave pas les risques naturels préexistants (à justifier par le maître d'ouvrage).

Toute voie (dont celles de desserte interne au projet d'aménagement) permettant aux véhicules routiers de circuler, qu'elle soit publique ou privée, doit présenter une largeur de chaussée de 5 mètres minimum en tout point et ce, afin de permettre aux services publics d'intervenir aisément selon les besoins (véhicules de sécurité et de lutte contre les risques d'incendie, engins de déneigement ou de ramassage des ordures ménagères...) et de

permettre le croisement de 2 véhicules légers de tourisme sans difficultés. Les voies en impasse doivent être aménagées afin que les véhicules privés ou issus du service public puissent aisément faire demi-tour (notamment grâce à la création d'une aire de retournement si nécessaire).

3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

La gestion du réseau public d'eau potable relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles auprès de cet unique interlocuteur.

L'adduction d'eau potable doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Dans l'hypothèse de l'emploi d'une ressource propre en eau potable sur la propriété privée, cet emploi doit être déclaré auprès du service technique concerné de la Mairie de Publier.

Dans le cadre de la sécurité incendie, les emplacements d'implantation de bouches d'incendie sur les canalisations du réseau public communal d'eau potable et d'installation de dispositifs de lutte contre les incendies devront être préalablement déterminés avec le service technique compétent.

Eaux usées

La gestion du réseau public d'assainissement collectif relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), les dispositions et les démarches de raccordement à ce réseau sont disponibles au sein du Règlement d'Assainissement Collectif rédigé par la CCPEVA, ci-annexé au présent règlement écrit.

Toute construction générant des rejets d'eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de typologie séparative, dans les conditions conformes aux règlements sanitaires en vigueur sur le territoire.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),

- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

A compter de 8 emplacements de stationnement de véhicules, tant internes qu'externes, un dispositif séparatif des hydrocarbures des eaux pluviales doit impérativement être installé.

En ce qui concerne les constructions existantes non-raccordées et ne pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non-collectif (fosses septiques) doit être conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans tous les cas de figure, l'évacuation des eaux usées non-traitées est interdite dans les ruisseaux, les fossés ou le réseau public des eaux pluviales.

Eaux pluviales et de ruissellement

Tout projet de construction engendrant une diminution de la superficie permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols de l'emprise foncière devra s'équiper d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant :

- Leur collecte (chéneaux, gouttières et canalisations),
- Leur rétention (citerne, cuve de rétention ou bac de réemploi),
- Leur infiltration.

En effet, le dispositif de gestion des eaux pluviales devra privilégier la méthode de l'infiltration dans les sols de l'unité foncière afin de ne pas saturer le réseau communal des eaux pluviales et par conséquent, de ne pas engendrer des travaux de redimensionnement dudit réseau.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon que le débit de pointe* généré par le projet soit inférieur ou égal au débit primitif* relevé avant le projet sur l'emprise foncière et ce, sans pouvoir dépasser le seuil de 3 litres par seconde.

Dans l'hypothèse d'un dispositif d'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans un

sol très peu perméable, l'excédent des eaux pluviales rencontrant des difficultés à s'infiltrer pourra être dirigé via une surverse dans l'exutoire à proximité, toujours à la condition de ne pas excéder le seuil de 3 litres par seconde.

Cette surverse et son débit de fuite* seront rejetés :

- Dans le réseau public des eaux pluviales, s'il existe,
- Dans le fossé non-routier ou le ruisseau le plus proche, uniquement en l'absence de réseau communal des eaux pluviales.

Dans le cas de figure d'une impossibilité technique (à justifier) d'infiltrer les eaux de pluie et de ruissellement, démontrée par une étude hydro-géotechnique, le dispositif de gestion des eaux pluviales pourra se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux pluviales après une latence dans une zone dite « *tampon* » créée par une cuve de rétention, sous réserve de l'accord du service technique concerné (service technique des eaux pluviales de la Mairie de Publier).

Lorsque les eaux de pluie collectées par les aménagements de la propriété privée (eaux de toiture, de voirie privée...) ne peuvent être rejetées dans le réseau communal des eaux pluviales ou en l'absence de celui-ci, elles devront être collectées par un dispositif individuel dimensionné selon les besoins du projet, sans être canalisées puis elles devront être rejetées dans le réseau d'évacuation propre à la voirie publique.

Gestion des eaux de nettoyage et de vidange de piscine :

- Les eaux de filtration seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées, à l'exception des dispositifs de filtration ne nécessitant pas d'évacuation de leurs eaux (en exemple, les équipements de filtration tubulaire à cartouches),
- Les eaux de nettoyage du bassin seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux usées,
- Les eaux de baignade seront évacuées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, après la mise en œuvre du processus de déchloration ou de neutralisation du désinfectant utilisé, le cas échéant.

Le débit de rejet de ces eaux de piscine devra être régulé à 3 litres par seconde dans chaque réseau correspondant, de façon à ne pas les surcharger.

Il est également possible d'infiltrer directement dans les sols non-saturés en eau de la propriété privée les eaux de baignade. Pour cela, il faudra au préalable s'assurer de la faisabilité du procédé (capacité d'absorption des sols, servitude d'écoulement des eaux) lors de la conception du projet de piscine.

La conformité du dispositif d'évacuation des eaux pluviales vis-à-vis de l'autorisation d'urbanisme accordée sera vérifiée par le service technique compétent dans le délai légal prévu à compter du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux. Un plan de récolement du passage des réseaux de la propriété privée à l'espace public pourra être éventuellement exigé.

Electricité, téléphonie et télédistribution

Tout projet d'aménagement immobilier comportant un poste de transformation électrique, qu'il soit collectif ou un lotissement, devra :

- Soit l'intégrer au sein du corps d'une construction (immeuble),
- Soit l'habiller et le dissimuler au mieux afin de ne pas dénaturer le site ni l'environnement.

Déchets

La collecte et la gestion des déchets domestiques relevant de la compétence de la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA), dont le règlement de collecte applicable est disponible auprès de cet unique interlocuteur.

Tout projet de construction de logements, qu'il soit collectif ou semi-collectif ou un lotissement de maisons d'habitation individuelles, doit être doté d'emplacements privilégiés afin d'aménager les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif des déchets domestiques. Ceux-ci seront implantés à proximité des itinéraires de collecte, effectués le long des voies communales et départementales et ce, dans le respect des dispositions sanitaires.

Dans une démarche éco-responsable de mutualisation des impacts économiques (carburants), fonciers (consommation et imperméabilisation des sols) et temporels

(réduction des tournées), les emplacements d'aménagement des conteneurs d'ordures ménagères de plusieurs opérations immobilières devront, dans la mesure du possible, être regroupés en respectant les directives du service technique compétent de la CCPEVA.

Annexes réglementaires

A

Accès

Désigne un passage permettant aux véhicules motorisés d'accéder à la propriété privée, aménagé depuis une voirie carrossable publique ou privée ou depuis un fonds privé voisin en tant que voie de desserte.

Acrotère

Désigne le muret surplombant la couverture d'une toiture plate.

Affouillement ou déblai

Action d'enlever la terre en-dessous du niveau du terrain naturel. En-dehors du cadre d'un projet de construction, les travaux d'affouillement et d'exhaussement des sols excédant 2 mètres de hauteur ou de profondeur et portant sur une superficie égale ou supérieure à 100 mètres carrés doivent être déclarés via une demande de Déclaration Préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Aménagement

Consiste à aménager des tènements (exemples : parking, voirie, déblai/remblai...)

Annexe fonctionnelle

Construction de petites dimensions, pouvant être accolée ou non-accolée à la construction principale, lui constituant un complément fonctionnel sur une même unité foncière (exemples : appentis, bûcher, cabanon, carport, garage, mazot, pergola, piscine, réserve, serre...) Autre nom de la construction secondaire.

Assainissement collectif

Désigne un dispositif d'évacuation des eaux usées dans le réseau public communal d'assainissement collectif.

Assainissement individuel ou assainissement autonome

Désigne un dispositif d'évacuation des eaux usées dans une fosse septique (phasage de pré-traitement, de traitement et de rejet), possible uniquement sur une propriété privée recevant la construction d'une maison d'habitation individuelle.

Assiette foncière / emprise foncière / propriété privée / tènement / terrain / unité foncière

Il s'agit d'un espace constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un propriétaire ou à une indivision.

Attique

Désigne l'étage supérieur d'un édifice, celui-ci étant construit en recul par rapport aux étages inférieurs du bâtiment.

B

Baie / ouverture / ouvrant

Désigne une ouverture au sein d'un mur, destinée à permettre le passage de l'air, de la lumière et des usagers (exemple : fenêtre, porte...). Les baies ornementales (dites aveugles) consistent simplement à permettre le passage de la lumière, sans que l'air ou les usagers puissent circuler à travers.

Balcon

Désigne une plateforme suspendue dans le vide à hauteur de plancher du niveau de l'étage, créant une saillie sur une façade et étant sécurisée par une balustrade ou un garde-corps.

Bandeau de rive

Désigne la planche s'étendant tout au long du bord de la toiture sur un mur à gouttereau d'une construction à toiture pentue.

C

Chaussée

Désigne l'espace carrossable dédiée aux véhicules motorisés.

Carport

Structure couverte et non-close permettant d'accueillir et d'abriter un à plusieurs véhicules, nommé également abri pour voitures ou charretière.

Cheneau

Désigne un conduit longeant la toiture et recueillant les eaux de pluie, n'étant pas visible depuis le dessous de la toiture puisqu'étant soutenu par un matériau (semi-coffrage en bois, ciment, pierre...) ou étant intégré dans les corniches de toits.

Clôture

Désigne tout ouvrage permettant de clore un tènement, qu'il soit édifié sur les limites d'alignement ou en limites séparatives ou en retrait de celles-ci. Il s'agit notamment des murs maçonnés, murets bahuts, grillages souples ou rigides, des dispositifs à claire-voie, des portails et portillons. En vertu de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, les projets de clôture doivent faire l'objet d'un dossier de demande de Déclaration Préalable ou doivent être déclarées via un projet global d'aménagement, de construction ou d'installation.

Combles

Désigne l'espace entre le plafond du dernier étage et l'intérieur de la toiture à versant(s). Lorsque le projet de construction d'un bâtiment permet la création de combles, ceux-ci peuvent être aménageables ou non-aménageables. Dans tous les cas de figure, ils ne comporteront qu'un seul et unique niveau de plancher.

Construction

La notion de construction au sens des dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme sera appréhendée de façon large. Elle recouvre :

- Tous édifices (exemples : cabanon, clôture, entrepôt, immeuble, maison, piscine...),
- Les bâtiments ne comportant pas de fondations sont considérées comme étant des constructions à part entière, indépendamment de leur destination et de leur sous-destination (article L.421-1 du Code de l'Urbanisme). Les bâtiments dits légers et/ou démontables sont par conséquent perçues comme étant des constructions,
- Les aménagements, installations, ouvrages et travaux engendrant une implantation, une occupation du sol ou en surplomb de celui-ci sont également envisagés comme des constructions. Ceux étant exclus du champ d'application des autorisations d'urbanisme doivent toutefois être conçus dans le respect des dispositions réglementaires applicables à la zone du règlement écrit concerné.

Construction principale

Désigne une construction détenant la fonction principale sur l'unité foncière (exemple : maison d'habitation individuelle).

Construction secondaire ou annexe fonctionnelle

Désigne une construction d'usage et de volume moindres que la construction principale à laquelle elle est rattachée, pouvant être accolée ou non-accolée et devant être sur la même unité foncière (exemples : appentis, bûcher, cabanon, garage, mazot, pergola, piscine, réserve, serre...). Autre nom de l'annexe fonctionnelle.

Construction passive

La notion de construction passive désigne un bâtiment dont la consommation énergétique au mètre carré est très basse, voire nulle ou positive. Cet édifice se chauffe notamment avec moins de 15 kWh par année et par mètre carré d'énergie primaire ; le calcul de l'énergie nécessaire pour cette estimation ne prenant pas compte l'énergie dépensée pour la production d'eau chaude et la consommation d'électricité.

D

Décroché de façade

Désigne une saillie ou un retrait d'une portion de la façade par rapport à l'ensemble de celle-ci.

Débit de fuite

Désigne le débit de sortie des eaux de pluie et de ruissellement contenues dans le dispositif de rétention vers l'exutoire (réseau public, milieu naturel ou sols).

Débit de pointe

Désigne le débit des eaux de pluie et de ruissellement à l'échelle de l'unité foncière, après aménagements.

Débit primitif

Désigne le débit des eaux de pluie et de ruissellement à l'échelle de l'unité foncière, avant aménagements.

Débord de toit

Désigne l'extension de la couverture de la toiture au-delà de la jonction entre la toiture et la façade d'une construction.

Descente des eaux pluviales

Désigne les tuyaux de récupération et d'évacuation des eaux de pluie à l'aplomb des débords de toit en toiture.

Destination et sous-destination

Les destinations et les sous-destinations des constructions ont été redéfinies et reprécisées

via le décret ministériel n°2023-195 du 22/03/2023, retranscrit à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme :

- Alinéa n°1 ; **exploitations agricoles et forestières** comprend 2 sous-destinations :
 1. **Exploitations agricoles** : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des 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 dans les conditions définies à l'article L.151-11-2 du Code de l'Urbanisme.
 2. **Exploitations forestières** : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- Alinéa n°2 ; **habitations** comprend 2 sous-destinations :
 1. **Logements** : 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.
 2. **Hébergements** : recouvre 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.
- Alinéa n°3 ; **commerces et activités de service** comprend 6 sous-destinations :
 1. **Artisanats et commerces de détail** : recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surfaces 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.
 2. **Restaurations** : recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
 3. **Commerce de gros** : recouvre les constructions destinées à la présentation et la

vente de biens pour une clientèle professionnelle.

4. **Activités de service avec accueil de clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
5. **Hébergements hôtelier et touristique** : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
6. **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du Cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- Alinéa n°4 ; équipements d'intérêt collectif et services publics comprend 6 sous-destinations :
 1. **Locaux et bureaux d'accueil du public des administrations publiques et assimilés** : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, ou qu'une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
 2. **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
 3. **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
 4. **Salles d'art et de spectacle** : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

5. **Équipements sportifs** : recouvre 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.
6. **Autres équipements recevant du public** : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « *Équipement d'intérêt collectif et services publics*. » Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- Alinéa n°5 ; autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire comprend 5 sous-destinations :
 1. **Industries** : recouvre 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. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
 2. **Entrepôts** : recouvre 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.
 3. **Bureaux** : recouvre 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.
 4. **Centres de congrès et d'exposition** : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et les équipements relatifs aux nouvelles technologies ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement forums à titre payant.
 5. **Cuisine dédiée à la vente en ligne** : recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Dispositif ajouré ou dispositif à claire-voie

Le terme « *ajouré* » ou la notion « *claire voie* » désigne une structure dont l'assemblage des composants sont espacés afin d'en assurer la perméabilité physique et d'en garantir la transparence visuelle sur l'intégralité du linéaire et éventuellement de la hauteur.

Distance de retrait / distance de recul / marge d'isolement / marge de reculement

Il s'agit d'imposer une distance minimale d'implantation des constructions vis-à-vis des limites d'alignement donnant sur voirie tant publique que privée ou des limites de propriété privée séparatives dites latérales et de fonds de tènement. Cette distance minimale d'implantation diffère selon la typologie de la construction projetée (principale ou secondaire) ainsi que la hauteur à l'aplomb de la façade par rapport au niveau du terrain naturel (soit la hauteur divisée par 2 égale la distance minimale d'implantation du bâti : $h / 2 = d$).

Division foncière

Il s'agit de morceler une unité foncière d'origine, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, afin de créer une ou plusieurs nouvelles unités foncières désignées sous le nom de « *lots*. »

Domaine public

Ensemble des biens fonciers et immobiliers sur lesquels les autorités publiques possèdent un droit de propriété, affectés soit à l'usage du public soit aux services publics dédiés (en exemples : parc et plage publics, bâtiment et parking de la mairie...)

E

Egout de toit

Désigne les tuyaux de récupération et d'évacuation des eaux de pluie à l'aplomb des débords de toit en toiture.

Élément de façade

Désigne les ouvertures (portes, fenêtres), les balcons et les terrasses surélevées et les éléments de modénature ou ornements.

Emplacement réservé

Ils délimitent les emprises privées sur lesquelles doivent être créées ultérieurement des structures publiques, d'intérêt général ou d'intérêt collectif ; permettant de facto de figer la disponibilité des biens fonciers (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme).

- **Équipement** : espaces verts, aires de jeux, de loisirs et de sports...
- **Voirie** : chaussées, trottoirs, pistes cyclables, chemins ruraux...

Ils sont représentés sur le plan de zonage et listés dans une annexe dédiée.

Emprise au sol

En vertu de l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est définie comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les balcons et les terrasses surélevées d'une largeur inférieure ou égale à 1 mètre ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol, de même que tous les éléments de modénature tels que les marquises, les bandeaux, les corniches et les avant-toits inférieurs ou égaux à 1 mètre de largeur, sans encorbellements ni poteaux de soutien.

Les escaliers extérieurs, les balcons, les terrasses surélevées et les avant-toits d'une largeur supérieure à 1 mètre, les constructions secondaires dites annexes, de même que les piscines enterrées, semi-enterrées ou hors-sol, seront comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Emprise publique

Cette notion correspond à des espaces ouverts au public ne relevant pas de la notion de voirie (en exemples : voies ferrées et tramways, cours d'eau et canaux, jardins et parcs publics, les places publiques...)

Espace végétalisé / pleine terre

Le terme d'espace végétalisé indique les surfaces permettant à la biodiversité (faune et flore) de se constituer et de se reproduire, via la présence d'herbes, de fleurs, de légumes, de fruits, d'arbustes et d'arbres.

La notion de pleine terre signifie qu’aucune construction n’existe en sous-sol ou en surplomb de la superficie désignée en tant qu’espace végétalisé.

Excavation

Désigne le prolongement vertical vers le bas du volume d’une construction existante.

Extension

Désigne le prolongement global du volume d’une construction existante. Elle peut s’effectuer dans le sol, sur le sol ou au-dessus du sol.

Exhaussement ou remblai

Action d’ajouter de la terre au-dessus du niveau du terrain naturel. En-dehors du cadre d’un projet de construction, les travaux d’affouillement et d’exhaussement des sols excédant 2 mètres de hauteur ou de profondeur et portant sur une superficie égale ou supérieure à 100 mètres carrés doivent être déclarés via une demande de Déclaration Préalable (article R.421-23 du Code de l’Urbanisme).

F

Façade

Désigne une paroi extérieure verticale d’un bâti. Un pignon aveugle ou non aveugle constitue également une façade.

Faîte de toit ou faîtage

Désigne le sommet d’une toiture, qu’elle soit plate ou qu’elle soit à pans.

Fenêtre de toit

Ou châssis de toit ou vasistas ou tabatière désigne une ouverture intégrée dans le plan de la couverture de la toiture, sans surimposition.

Fonction urbaine / mixité fonctionnelle

Il s’agit de l’ensemble des activités et des services indispensables au fonctionnement et au développement de la commune, rassemblant notamment les principes et les objectifs des secteurs ci-après : commercial, culturel, économique, éducatif, mobilité, politique, résidentiel, social... créant le cadre de vie du territoire. Le concept de la mixité fonctionnelle à différentes échelles du territoire communal et intercommunal est de concentrer la pluralité des fonctions urbaines précitées dans les espaces afin d’enrayer le phénomène de mono-fonctionnalité, de morcelage et de sectorisation du territoire et de proposer un développement urbain plus soutenable. Au sein même d’un secteur, tel qu’en exemple le social, on retrouve l’idée d’une mixité sociale au sein d’un programme d’habitat intermédiaire, semi-collectif ou collectif : un pourcentage de logements est alloué à la location sociale ou à l’accession sociale afin de désenclaver les différentes populations et communautés. La notion de mixité de services rejoint cette volonté, par la proposition d’une offre diversifiée de commerces de proximité, d’activités de loisirs culturelles et sportives et d’équipements de services publics ou d’intérêt collectif dans un milieu résidentiel.

G

Gouttière

Désigne un conduit longeant la toiture et recueillant les eaux de pluie, étant suspendue par des crochets à la toiture et étant visible depuis le dessous de la toiture.

H

Habitat individuel / habitat intermédiaire / habitat semi-collectif / habitat collectif

- **Habitat individuel** : désigne une maison d’habitation individuelle, dont la composition n’excède pas (SS +) RDC + R1 + A/C.
- **Habitat intermédiaire** : désigne un projet de logements collectifs comportant des accès individuels et dépourvus de parties communes (exemple : villas jumelées).
- **Habitat semi-collectif** : désigne un ou plusieurs immeubles collectifs, dont la composition n’excède pas (SS +) RDC + R1 + A/C d’une densité comprise entre 20 et 40 logements à l’hectare.
- **Habitat collectif** : désigne un ou plusieurs immeubles, dont la composition n’excède pas (SS +) RDC + R1 + A/C d’une densité comprise entre 20 et 40 logements à l’hectare.

pas (SS +) RDC + R1 + R2 + R3 + A/C d'une densité au-delà de 41 logements à l'hectare.

I

Imperméable

Désigne ici les surfaces et les matériaux ne permettant pas aux eaux de pluie et de ruissellement de s'infiltrer dans les sols.

Indivisaire

Le régime juridique de l'indivision indique qu'une propriété privée appartient à plusieurs propriétaires, selon un pourcentage de propriété entre chaque indivisaire.

Infiltration

Désigne une méthode d'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement à l'échelle de la propriété privée, dont le dispositif consiste à installer un bassin de rétention avant rejet dans un puits perdu.

Installation

Consiste à installer des structures (exemples : chapiteau, aire de jeux et de sport, caravane...)

J

Jour de souffrance

En application de l'article n°676 du Code Civil, le jour de souffrance désigne une baie fixe (ne pouvant être ouverte) et translucide (permettant le passage de la lumière sans être transparent). Dans l'hypothèse d'une baie ouvrante et transparente, afin qu'elle soit considérée comme étant un jour de souffrance, la hauteur de l'extrémité basse de la baie devra être à minimum 2,6 mètres du plancher au rez-de-chaussée et à minimum 1,9 mètre du plancher des étages.

L

Limite d'alignement

Il s'agit des limites entre les espaces publics et les propriétés privées, représentée au cadastre et via un Plan d'Alignement Communal, le cas échéant.

Limite de lot

Il s'agit des limites séparant chaque lot issu d'une copropriété. Cette notion est appliquée au sein de la zone Ur – gestion du village lacustre de Port Ripaille.

Limite séparative

Il s'agit des limites de la propriété privée, composée ou non-composée de plusieurs parcelles cadastrales, la séparant des autres propriétés privées voisines.

Logement social

En vertu de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- **Logements locatifs sociaux :**

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1. Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 05/01/1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L.831-1 ;
2. Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
3. Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31/12/2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4. Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies à l'article L.831-1-5 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L.345-1 et L.348-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;
5. Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L.444-1 du Code de l'Urbanisme ;

Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L.365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées à l'article L.301-1-2, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Sont décomptés, pendant une période de 5 ans à l'expiration de la convention visée à l'article L.831-1, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont décomptés, pendant une période de 10 ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires en application de l'article L.443-7.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du présent IV ceux financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'État au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui

figurent dans la liste transmise par l'administration fiscale principalement issue de la déclaration des propriétaires prévue à l'article n°1418 du Code Général des Impôts, déduction faite des logements concédés par nécessité absolue de service en application de l'article L.4145-2 du Code de la Défense et de ceux concédés à des militaires des armées dans des immeubles dépendant du domaine de l'État.

Sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la loi n°2018-1021 du 23/11/2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et pendant les 5 années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n°84-595 du 12/07/1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département.

A compter du 01/01/2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L.255-1.

- **Logements locatifs sociaux pérennes :**

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.

- **Logements en accession sociale pérenne :**

Un logement en « *accession sociale pérenne* » peut être défini comme : « *un logement dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quel que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique* ». À ce jour, le BRS est le seul type de logement en accession dont la vocation sociale est pérenne. Il permet, par ailleurs, d'assurer de manière pérenne un usage à titre de résidence principale. A contrario, les clauses anti-spéculatives applicables au PSLA, à l'accession sociale réglementée présentent toujours une échéance (généralement 5 à 15 ans) au-delà de laquelle elles ne s'appliquent plus, avec en outre dans l'intervalle des possibilités de dédit associées généralement à des pénalités. Ainsi à moyen, voire court terme parfois, le logement revient sur le marché libre.

Désigne un balcon à la fois couvert et fermé sur les deux côtés latéraux.

Lucarne

Désigne une ouverture pratiquée en saillie dans le plan incliné de la couverture de la toiture.

Lotissement

Un lotissement implique une division foncière en pleine propriété ou en pleine jouissance d'une unité foncière composée d'une ou de plusieurs parcelles cadastrales contiguës afin de créer un ou plusieurs lots à bâtir (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme).

M

Modénature

Désigne l'ensemble des moyens employés afin d'habiller et d'animer une façade ou une toiture (bardage, empierrement, dallage, enduits de teinte et de texture différente...)

Mur à gouttereau

Désigne la façade supportant le plan d'une toiture à pans.

Mur à pignon

Désigne la façade ne supportant pas le plan d'une toiture à pan, formant des élévations latérales triangulaires nommées « *pignons*. »

N

Niveau

Le nombre de niveaux d'une construction est défini ainsi :

- Le nombre d'étages inférieurs : SS (1 seul niveau), S1, S2, S3...
- Le rez-de-chaussée : RDC ou R,

- Le nombre d'étages supérieurs : R1 (1er étage), R2 (2ème étage), R3 (3ème étage),
- Le dernier étage supérieur : A (attique) ou C (comble).

P

Panne faîtière

Désigne la pièce de charpente positionnée au sommet de la charpente d'une toiture à pans.

Panne intermédiaire

Désigne les pièces de charpente positionnées entre la panne faîtière et la panne sablière.

Panne sablière

Désigne la pièce de charpente positionnée à la base de la charpente d'une toiture à pans.

Pergola

Désigne une structure légère à usage extérieur, couverte et non-close, soutenue par 4 poteaux.

Perméable

Désigne ici les surfaces et les matériaux permettant aux eaux de pluie et de ruissellement de s'infiltrer dans les sols.

Plan Local d'Urbanisme (PLU) / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Désigne l'ensemble des documents traduisant l'expression d'un projet politique d'aménagement, de planification et d'urbanisme, applicables à l'échelle d'un territoire communal ou intercommunal. Il se compose du Rapport de Présentation, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du Plan de Zonage, du Règlement Ecrit et dans notre cas de figure, des

annexes (Lexique, Tableau des Emplacements Réservés, Tableau des Ensembles et des Eléments Patrimoniaux Bâtis et Non-Bâtis Remarquables, Tableau des Bâtiments pouvant changer de destination et sous-destination, Liste des Installations Classées Pour l'Environnement, Nuancier Communal, Guide Communal des Essences Végétales Locales, Cahier de Recommandations et de Prescriptions Architecturales de Port Ripaille, Règlement d'Assainissement Intercommunal, Plans des Réseaux...), du Bilan de la Concertation.

Planche de rive

Désigne la planche s'étendant tout au long du bord de la toiture sur un mur à pignon d'une construction à toiture pentue.

Portail

Porte permettant le libre passage de véhicules d'une propriété privée à l'espace carrossable public ou privé attenant à celle-ci.

Portillon

Porte permettant le libre passage de piétons d'une propriété privée à l'espace public ou privé extérieur à celle-ci.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Désigne le document clef de voûte du Plan Local d'Urbanisme (PLU), définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la municipalité à l'échelle du territoire communal de Publier, en application de l'article L.151-5, en compatibilité de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'intercommunalité (Communauté de Communes du Pays d'Evian - Vallée d'Abondance).

Propriétaire

Le régime juridique de la propriété indique qu'une propriété privée appartient à un seul et unique propriétaire.

O

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vise à exprimer les ambitions, les stratégies et les vocations d'aménagement et d'urbanisme afin de répondre aux enjeux et aux objectifs définis par le PADD sur le territoire communal. Dans le but de préserver et de valoriser l'architecture, les commerces, l'environnement, l'habitat, les mobilités, le paysage, le patrimoine et les services, elle définit, prévoit et porte l'encadrement souple des futures opérations foncières et immobilières au sein de secteurs communaux délimités (OAP sectorielles) ou sur l'ensemble du territoire communal (OAP thématiques) de façon à la fois qualitative et quantitative.

Ornement

Désigne l'assemblage de volumes, de surfaces, de formes, de lignes, de matières, de textures et de teintes sur une construction ou un élément de construction et ce, dans un objectif décoratif (en exemples : corniche, encorbellement, fronton, marquise, moulure, sculpture...)

R

Réaménagement / réfection / rénovation

Implique de remettre en état voire à neuf en apportant confort et modernité sans conserver les spécificités d'origine d'une construction.

Réhabilitation / restauration

Implique de réparer une construction en conservant les spécificités d'origine d'une construction.

Rétention

Désigne une méthode d'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement à l'échelle de la propriété privée, dont le dispositif consiste à installer un bassin de rétention avant rejet dans le réseau public communal d'eaux pluviales.

S

Saillie

Désigne tout élément de construction ponctuel dépassant du plan général de façade (bandeau, corniche, encadrement, soubassement, débord et appui de fenêtre, seuil et porche de porte...)

Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

Désigne l'outil de conception et de concrétisation de la planification d'aménagement et d'urbanisme stratégique intercommunale au long terme (20 années), auquel le PLU et notamment le PADD doivent se référer et se conformer.

Servitude de cour commune

Dans l'hypothèse où les distances d'implantation minimales de retrait vis-à-vis des limites de propriété privée séparatives ne peuvent être respectées par le projet appréhendé, l'institution d'une servitude de cour commune entre deux propriétés privées, en vertu de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, permet de moduler virtuellement lesdites limites, en grevant les droits d'une propriété privée (fonds dominant) au détriment de l'autre (fonds servant), créant de facto un espace inconstructible.

Servitude de halage

Il s'agit de protéger les chemins présentant un intérêt pour les services de gestion des cours d'eau et des lacs publics via un périmètre grevé d'une distance de 7,8 mètres de largeur depuis les bords de rivière ou les rives lacustres, selon l'article L.2131-2 du Code Général de la Propriété de la Personne Publique. Il est par conséquent interdit de clôturer, de planter ou d'empêcher l'accès et le passage de personnes sur un périmètre étendu de 9,75 mètres.

Servitude de marchepied / servitude de pêche

Il s'agit de protéger le libre accès et le libre passage aux usagers à proximité des cours d'eau et des lacs publics via un périmètre grevé d'une distance de 3,25 mètres de largeur depuis les bords de rivière ou les rives lacustres, selon l'article L.2131-2 du Code Général de la Propriété de la Personne Publique. Il est par conséquent interdit de clôturer, de planter ou d'empêcher

l'accès et le passage de personnes sur ce périmètre.

Servitude de passage

Dès lors qu'une propriété privée ne peut être reliée à la voirie publique, elle est dite « *enclavée*. » Afin d'y remédier, l'institution d'une servitude de passage au titre de l'article n°682 du Code Civil de ladite propriété privée (fonds dominant) sur la propriété privée voisine (fonds servant) peut être exigée.

Servitude de surplomb

- **Isolation thermique par l'extérieur** : dans l'hypothèse où aucune autre méthode technique n'est possible, l'ITE d'un bâti peut surplomber la propriété privée voisine sur une épaisseur maximale de 0,35 mètres en application de l'article L.113-5.1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- **Écoulement des eaux de pluie des gouttières** : dans le cas de figure où les cheneaux de toiture surplombent la propriété privée voisine de façon apparente et continue depuis 30 années révolues, la servitude de surplomb est acquise en vertu de l'article n°690 du Code Civil. L'accord mutuel des 2 propriétaires officialisé par un acte notarié est également valable.

Servitude de tréfonds

Dès lors qu'une propriété privée ne peut être reliée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité, elle est dite « *enclavée*. » Afin d'y remédier, l'institution d'une servitude de tréfonds de ladite propriété privée (fonds dominant) sur la propriété privée voisine (fonds servant) peut être exigée.

Servitude de vue

Dès lors que la création d'une vue directe ou oblique d'une propriété privée donnant sur une autre propriété privée voisine ne respecte pas les distances minimales des dispositions d'articles réglementant l'implantation des différentes constructions, il est possible d'instaurer une servitude de vue. La servitude de vue dite « *légal*e » est celle imposée dans le cas d'une vue droite par l'article n°678 du Code Civil, exigeant une distance minimale d'1,9 mètre entre la vue et la limite de propriété privée séparative et dans le cas d'une vue oblique

par l'article n°679 du Code Civil, exigeant une distance minimale de 0,6 mètre entre la vue et la limite de propriété privée séparative. La servitude de vue dite « *acquise* » résulte d'une prescription trentenaire (article n°690 du Code Civil), d'un accord mutuel des 2 propriétaires officialisé par un acte notarié ou dans le cadre d'une division foncière en vue de bâtir. Il est possible de contourner la règle énoncée via la création d'un jour de souffrance.

Soutènement

Ce terme définit tout ouvrage permettant de retenir les terres d'un talus dans le cadre d'aménagements au sein d'une unité foncière inclinée. Il n'a nullement pour but de permettre le nivellement d'un tènement après apports de remblais et après déports de déblais (Conseil d'Etat n°97363 du 18/11/1992 - Commune de Fuveau).

Surélévation

Désigne le prolongement vertical vers le haut du volume d'une construction existante.

Surface de plancher

La surface de plancher d'une construction est défini comme étant égale à la somme de l'ensemble des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert de ladite construction concernée, selon l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme. Elle sera mesurée et calculée depuis le nu interne des façades et ce, après déduction :

- Des surfaces ayant une hauteur inférieure à 1,8 mètre depuis le plancher jusqu'au plafond,
- Des vides et des trémies afférents aux escaliers et aux ascenseurs,
- Des surfaces concernées par la profondeur des murs encadrant les embrasures de portes et de fenêtres donnant sur l'extérieur de la construction,
- Des surfaces correspondantes aux emplacements de stationnement de véhicules motorisés ou non-motorisés, y compris les zones de manœuvres et les rampes d'accès,
- Des surfaces afférentes aux combles non-aménageables,
- Des surfaces dédiées aux locaux techniques y compris les locaux de stockage des déchets des logements intermédiaires et collectifs,

- Des surfaces allouées aux caves, aux celliers et aux autres annexes des logements intermédiaires et collectifs dès lors que celles-ci sont desservies uniquement par des espaces communs à la résidence,
- De 10 % de la surface de plancher affectée aux logements intermédiaires et collectifs à la condition que lesdits logements soient desservis par des espaces communs intérieurs.
- Cette notion se substitue à celles de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON).

Surplomb

Désigne toute saillie n'étant donc pas d'aplomb avec le plan général de la façade et avançant dans le vide sans soutien préalable (auvent, balcon, galerie, marquise, modillon, porte-à-faux...)

T

Terrain naturel

Désigne le niveau topographique du tènement avant l'intervention humaine.

Terrain fini

Désigne le niveau topographie du tènement après l'achèvement du chantier.

Terrasse

Désigne une plateforme à fleur d'un niveau de terre ou d'un niveau de bâti (toiture-terrasse), pouvant également être surélevée par des poteaux de soutien.

Toiture plate

Désigne une toiture presque plate (inclinaison maximale de 5 %) afin de permettre l'évacuation des eaux de pluie.

Toiture terrasse

Désigne une toiture plate accessible, sécurisée par un mur, une balustrade ou un garde-corps.

Toiture végétalisée

Désigne une toiture plate inaccessible sur laquelle un substrat de terre (épaisseur minimale de 30 centimètres) a été installée, comportant des espèces végétales afin d'assurer un meilleur aspect esthétique et une meilleure intégration environnementale.

Tranche fonctionnelle

Ce terme s'adresse aux 2 zones à urbaniser (AU), qui se différencient selon l'état d'avancement des équipements de voiries et de réseaux existants :

- L'une des 2 zones à urbaniser (1AU) présente un état d'avancement satisfaisant des équipements de voiries et de réseaux à la périphérie immédiate de son emprise foncière afin de desservir les opérations immobilières,
- L'autre des 2 zones à urbaniser (2AU) présente un état d'avancement insatisfaisant des équipements de voiries et de réseaux à la périphérie immédiate ou éloignée de son emprise foncière, ne permettant pas la desserte des programmes immobiliers.

La zone AU peut être urbanisée soit de façon globale via la réalisation d'une opération d'aménagement et de construction d'ensemble ; soit de façon progressive via la réalisation par étapes selon le phasage des équipements interne de desserte et de réseau de la zone. Ce phasage est découpé en tranches fonctionnelles d'aménagement interne, ne devant cependant pas empêcher le montage d'une opération d'aménagement et de construction d'ensemble rationnelle et homogène.

V

Véranda

Désigne une structure légère en saillie du bâti, couverte et close, intégralement ou partiellement vitrée.

Voie publique ou privée ouverte à la circulation générale

Tout espace affecté au passage des piétons qu'à celui des véhicules (notamment ceux des modes doux de déplacement et de transport, individuels ou collectifs) permettant la liaison

et la desserte de différents lieux est ainsi considéré comme voie publique ou voie privée ouverte à la circulation générale. *A contrario*, une emprise carrossable ou piétonne non-ouverte à la circulation générale est définie par la présence d'un obstacle (barrière, portail, borne...) empêchant le libre accès à tout usager du domaine public.

Voirie

Désigne l'ensemble du dispositif permettant aux usagers de circuler, dont notamment la chaussée dédiée aux véhicules motorisés, les trottoirs alloués aux piétons et les éventuelles pistes cyclables.

Ensembles et éléments identifiés au titre du patrimoine remarquable et des continuités écologiques

1. Ensembles patrimoniaux bâtis remarquables

ENSEMBLES BÂTIS	
Hameau d'Avonnay	Rue du Vieux Village d'Avonnay
Hameau d'Avulligoz	Rue des Bois Bernard Rue d'Avulligoz
Hameau de Baisinge	Rue de Baisinge Impasse de Baisinge
Hameau de Petit Bissinges	Rue du Chablais Rue de la Croix
Hameau de Chez Demay	Rue de Chez Demay
Hameau de Chonnay	Chemin de Saint-Thomas Rue des Granges
Hameau de Méserier	Rue de Méserier Impasse de Méserier
Hameau de Noverly	Rue de Noverly
Hameau de Bissinges	Rue du Chablais
Hameau de Piccolay	Rue de Piccolay
Hameau le Vuarché	Rue du Moulin Impasse du Moulin
Hameau de la Beunaz	Rue du Vieux Village d'Avonnay Avenue de Savoie Chemin d'Avonnex
Vieux Village d'Amphion-les-Bains	Rue du Vieux Village Rue de la Source Rue de la Tour Rue du Vieux Bourg Rue du Clos de Viry Rue du Clos Fleuri
Port Ripaille	Les Grèbes Le Martin Pêcheur Les Courlis Les Rives du Lac La Lagune

2. Eléments patrimoniaux bâtis remarquables

ELEMENTS BÂTIS			
Villa et jardin du Pré Curieux	1 045 Avenue Anna de Noailles	Villa	113 Avenue du Mottay
Ex-ferme	7 Rue des Marronniers	Château du Mottay	525 Route de la Dranse
Villa le Pré aux Vignes	54 Rue des Marronniers	Villa	551 Avenue de la Rive
Villa	935 Avenue Anna de Noailles	Villa	523 Avenue de la Rive
Villa	935 C Avenue Anna de Noailles	Villa	301 Avenue de la Rive
Villa	935 Avenue Anna de Noailles	Villa	285 Avenue de la Rive
Villa	661 Avenue Anna de Noailles	Villa	103 Rue de la Plaine
Villa	435 Avenue Anna de Noailles	Villa	351 Rue de la Plaine
Jardin et Monument Votif	295 Avenue Anna de Noailles	Villa	155 Rue de Genevilles
Villa Bassaraba	87 Avenue Anna de Noailles	Villa la Ceriseraie	340 Rue de la Gare
Villa	9 Avenue Anna de Noailles	Ex-Moulin	476 Boulevard du Golf
Hôtel les Princes	1 909 Avenue de la Rive	Ex-Ferme	1 756 Boulevard du Golf
Villa	1 935 Avenue de la Rive	Ex-Ferme	1 766 Boulevard du Golf
Immeuble	1 837 Avenue de la Rive	Villa	1 784 Boulevard du Golf
Villa	1 745 Avenue de la Rive	Villa	1 822 Boulevard du Golf
Villa	1 235 Avenue de la Rive	Villa	137 et 161 Rue de la Confrérie
Villa	98 Avenue des Rives du Léman	Ex-Ferme	229 Rue de la Confrérie
Villa Vega Mar	585 Avenue des Rives du Léman	Villa	288 Rue de Piccolay
Ex-Moulin	45 Rue du Parc	Villa la Clavière	345 Rue de Gros Bissinges
Buvette Maxima, Source Maxima	Parc public Maxima	Villa les Bruyères	395 Rue de Gros Bissinges
Villa	255 Avenue des Rives du Léman	Villa	418 Rue de Bissinges
Grange	931 Avenue des Rives du Léman	Villa	446 Rue de Bissinges
Chapelle Notre-Dame de la Rencontre	185-220 Rue de la Chapelle	Villa la Ramière	195 Rue du Chablais
Villa	277 Rue de la Plage	Villa de Noverly	927 Rue du Chablais
Immeuble	301 Rue de la Plage	Villa l'Abbaye	1 441 Route du Pays de Gavot
Villa	321 Rue de la Plage	Ex-Moulin	829 Route du Pays de Gavot

Annexes | Ensembles et éléments identifiés au titre du patrimoine remarquable et des continuités écologiques

2. Eléments patrimoniaux bâtis remarquables

Villa	331 Rue de la Plage	Ex-Moulin	830 Route du Pays de Gavot
Villa	347 Rue de la Plage	Buvette Farquenoud, Source Souriane	832 Rue du Belvédère
Villa	381 Rue de la Plage	Villa	4 Chemin des Écureuils / 4 Chemin des Moulins d'Avulligoz
Villa	415 Rue de la Plage	Villa	45 Rue des Bois Bernard
Villa	431 Rue de la Plage	Villa Madeleine	345 Rue des Bois Bernard
Hôtel de la Plage	467 Rue de la Plage	Château de Blonay	375 Chemin des Chapelles
Villa	81 Rue de la Garenne	Salle des Vignes	375 Chemin des Chapelles
Villa	95 Rue de la Garenne	Chapelle de Darbon les Meules	Route de Darbon
Villa	119 Rue de la Garenne	Ferme la Guinchère (3 bâtiments identifiés)	600 Route de Champanges
Villa	126 Rue de la Garenne		
Villa	139 Rue de la Garenne		
Villa	151 Rue de la Garenne		
Villa	165 Rue de la Garenne		

3. Changements de destination autorisés

CHANGEMENTS DE DESTINATION	
Grange	930 Chemin de la Dent d'Oche
Ferme Morel	930 Rue du Chablais
Ferme	295 Rue des Clous

4. Eléments patrimoniaux bâtis remarquables pouvant faire l'objet d'un changement de destination

4. Eléments patrimoniaux bâtis remarquables pouvant faire l'objet d'un changement de destination

ELEMENTS PATRIMONIAUX BATIS REMARQUABLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENTS DE DESTINATION	
Ex-ferme des Marronniers	7 rue des Marronniers
Ferme de la Guinchère	600 route de Champanges

5. Ensembles et éléments patrimoniaux non-bâti remarquables

ENSEMBLES NON-BÂTIS	
Parc public de la Mairie	Rue des Champs Rue des Châtaigniers Avenue de Savoie
Source Souriane, buvette Farquenoud	Rue du Belvédère
Parc public du Clos de Viry	Rue du Clos de Viry Rue du Clos Fleuri Avenue de la Rive
Parc public du Delta des Dranse	Route de la Dranse Rue des Pervenches Rue des Narcisses
Parc public du Mottay	Avenue du Mottay
Parc public des Tilleuls	Impasse des Tilleuls Rue des Tilleuls
Parc public du Miroir	Rue des Tilleuls
Plage publique d'Amphion-les-Bains	Rue de la Plage Rue du Miroir
Parc public de la Bibliothèque	Avenue de la Rive
Parc public Maxima, buvette Maxima	Avenue de la Rive
Jardin votif Anna de Noailles	Avenue Anna de Noailles
Prés et bois encadrés par les lieux-dits de la Guinchère, des Granges, de Darbon et des Bois Bernard	/
Côtière boisée du chemin de fer située vers les lieux-dits les Tattes et le Bois Fleuret	/
Nant de Publier	/

ELEMENTS NON-BÂTIS	
Tilleul commun	294 Rue des Clous
Châtaigniers communs	832 Rue du Belvédère
Platanes communs	Domaine de Blonay, 375 Chemin des Chapelles
Chênes communs	Rue de la Chapelle
Chêne commun	1 640 Boulevard du Golf

Emplacements réservés

Voiries

SIGNALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES	BENEFICIAIRE DES EMPLACEMENTS RESERVES	DESCRIPTION DES EMPLACEMENTS RESERVES
V.1	Commune de Publier	Nouvelle voie de contournement en amont du Chef-Lieu de Publier, comprenant 3 carrefours de raccordement
V.2	Commune de Publier	Aménagement d'une voie dédiée aux modes doux le long de la Rue du Chablais et de l'Avenue des Rives du Léman (emprise de 10 mètres)
V.3	Commune de Publier	Aménagement de la Route du Vieux Mottay (emprise de 9 mètres)
V.4	Commune de Publier	Aménagement de la Rue de Rouly (emprise de 9 mètres)
V.5	Commune de Publier	Nouvelle voie de contournement Est du Chef-Lieu de Publier, par la Route Départementale n°61
V.6	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation de la Rue du Bois Bernard (emprise de 9 mètres)
V.7	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation de la Rue de Publier entre la Rue de la Tour et le Virage du Crochet (emprise de 9 mètres)
V.8	Commune de Publier	Création d'un giratoire ou d'un rond-point au niveau de l'hôtel Beauséjour Avenue de la Rive
V.9	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation de l'intersection de la Rue de la Forêt et de la Rue du Chablais, secteur Petit Bissinges
V.10	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation de la Rue du Senaillet, au niveau des différents accès donnant sur le Boulevard du Golf et de la Route Départementale n°11
V.11	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation de la Rue des Fourches (emprise de 10 mètres)
V.12	Commune de Publier	Aménagement de la Rue des Clous (emprise de 9 mètres)
V.13	Commune de Publier	Création d'un giratoire ou d'un rond-point au niveau du secteur de la Botte
V.14	Commune de Publier	Création d'un point d'apport volontaire entre l'intersection de la Rue des Clous et la Rue de Chez Demay
V.15	Commune de Publier	Création d'un point d'apport volontaire entre la Rue du Martelin et la Route du Pays de Gavot
V.16	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation de l'impasse des Fourches, côté Est (emprise de 8 mètres)
V.17	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation de la Rue de Bissinges (emprise de 8 mètres)
V.18	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation de la Rue de Gros Bissinges, entre le Boulevard du Golf et la Rue de Noverly (emprise de 10 mètres)
V.19	Commune de Publier	Aménagement d'une voie dédiée aux modes doux le long du Boulevard du Golf (emprise de 10,5 mètres)
V.20	Commune de Publier	Aménagement d'une voie cyclable du projet de la Via Rhôna le long du site des Papeteries du Léman
V.21	Commune de Publier	Nouvelle voie d'accès au futur quartier des Genevilles (emprise de 25 mètres)
V.22	Commune de Publier	Aménagement de la Rue de la Source et de la voie d'accès des HLM de la Rive (emprise de 10 mètres)

Annexes | Ensembles et éléments identifiés au titre du patrimoine remarquable et des continuités écologiques

Emplacements réservés

V.23	Commune de Publier	Prolongement de l'impasse des Vignes Rouges
V.24	Commune de Publier	Aménagement d'une voie dédiée aux modes doux entre l'Avenue de la Rive (RD n°1005) et la Rue de la Source (emprise de 3 mètres), impasse de la Rive
V.25	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation de la Rue du Miroir, agrandissement de l'aire de retournement (emprise de 10 mètres)
V.26	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation de la Rue de la Garenne (emprise de 9 mètres)
V.27	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation de la Rue des Huttins côté Sud (emprise de 9 mètres)
V.28	Commune de Publier	Aménagement d'une voie cyclable (Via Rhôna) sur la Route Départementale n°1005 (Avenue de la Rive et Avenue Anna de Noailles) entre le Parc Maxima et la limite communale avec Évian-les-Bains (emprise de 13 mètres, dont 8 mètres depuis l'axe de la chaussée côté Sud)
V.29	Commune de Publier	Aménagement du Chemin de la Plante
V.30	Commune de Publier	Aménagement de voiries, d'infrastructures et d'équipements structurants de desserte automobile de la ZA
V.31	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation ponctuel de la Rue des Riandes (emprise de 8 mètres)
V.32	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation ponctuel de la Rue des Pommiers (emprise de 8 mètres)
V.33	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation de l'intersection de la Rue de la Croix et du Boulevard du Golf
V.34	Commune de Publier	Sécurisation ponctuelle de la Route du Pays de Gavot par l'aménagement d'une chicane (emprise de 16 mètres)
V.35	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation du carrefour situé entre la Rue de la Plage, la Rue de la Garenne et la Rue du Port
V.36	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation de la Rue de la Fiogère entre la voie ferrée et la Rue du Chablais
V.37	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation de la Rue des Vignes Rouges (emprise de 13 mètres)
V.38	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation de la Rue du Vignoble Franc par la création d'une voie de desserte et de liaison entre la ZA de Publier et la ZA de Thonon-les-Bains
V.39	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation ponctuel de la Rue du Parc
V.40	Commune de Publier	Aménagement et sécurisation de l'intersection entre la Rue de Rouly et l'avenue de Savoie

Équipements

SIGNALISATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	BÉNÉFICIAIRE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	DESCRIPTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
E.1	Commune de Publier	Aménagement d'un accès à un futur parking public depuis la Rue du Port (parcelle AI n° 776)
E.2	Commune de Publier	Création d'une liaison piétonne entre la Rue des Moulins d'Avulligoz et la Chapelle de Darbon
E.3	Commune de Publier	Aménagement d'un équipement public ou d'intérêt collectif (parcelle AB1115)

Annexes | Ensembles et éléments identifiés au titre du patrimoine remarquable et des continuités écologiques

Emplacements réservés

E.4	Commune de Publier	Aménagement d'espaces verts et d'un parking paysager dans le secteur des Cèdres et du Miroir (parcelle AE n°524)
E.5	Commune de Publier	Aménagement d'un sentier piétonnier entre la rue des Bois Bernard et la commune de Marin
E.6	Commune de Publier	Extension du camping municipal
E.7	Commune de Publier	Confortement d'un sentier piétonnier en bord Est de la rivière de la Dranse
E.8	Commune de Publier	Confortement d'un sentier piétonnier en bord Ouest de la rivière de la Dranse
E.9	Commune de Publier	Espace tampon paysager pour la gestion des eaux pluviales dans le respect des Espaces Boisés Classés
E.10	Commune de Publier	Espace tampon paysager pour la gestion des eaux pluviales dans le respect des Espaces Boisés Classés
E.11	Commune de Publier	Sentier piétonnier de bord de lac, côté Est (largeur de 3,25 mètres, en application de l'article L.2131-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques)
E.12	Commune de Publier	Sentier piétonnier de bord de lac, côté Ouest (largeur de 3,25 mètres, en application de l'article L.2131-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques)
E.13	Commune de Publier	Sentier piétonnier de bord de lac, côté Ouest (largeur de 3,25 mètres, en application de l'article L.2131-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques)
E.14	Commune de Publier	Itinéraires piétons et cyclables sur la côtière boisée
E.15	Commune de Publier	Prolongement d'un sentier piétonnier existant
E.16	Commune de Publier	Itinéraires piétons et cyclables sur la côtière boisée
E.17	Commune de Publier	Espace tampon paysager pour la gestion des eaux pluviales dans le respect des Espaces Boisés Classés
E.18	Commune de Publier	Espace tampon paysager pour la gestion des eaux pluviales dans le respect des Espaces Boisés Classés
E.19	Commune de Publier	Espace tampon paysager pour la gestion des eaux pluviales dans le respect des Espaces Boisés Classés