

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

**PERRIGNIER**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



**REGLEMENT écrit  
et annexes**



Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2016, approuvant le P.L.U. de PERRIGNIER.

Le Maire,  
Claude MANILLIER.

**PIECE  
N° 3-1**



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>p. 3</b>
------------------	-------------

---

<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"</b>	<b>p. 7</b>
--	-------------

---

- Zones UH, dont les secteurs UHc, UHci, UHc1, UHc2, UHc3, UHp, UHpi, UHi et UHa p. 8
- Zones UX p. 25
- Zone UF p. 37

<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"</b>	<b>p. 43</b>
---	--------------

---

- Secteurs 2AU p. 44
- Secteurs 1AUh dont les secteurs 1AUe, 1AUh1, 1AUh2 et 1AUx p. 46

<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE "A"</b>	<b>p. 62</b>
--	--------------

---

- Zones A, dont : p. 63
  - Les secteurs à vocation agricole identifiés au titre de l'article L. 123.1.5 III.2° du CU, et couverts par un périmètre au titre des articles R 123-11.i et/ou R 123.11.h du CU au document graphique du PLU, sensibles sur le plan écologique et/ou paysager
  - Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L.123.1.5 II.6° du CU, désignées ci-après "STECAL", et distingués suivant leur numérotation.
  - Les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés au titre de l'article L.123.1.5 II.6° du CU.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N" p. 77**

---

- **Zones N, dont :** p. 77
  - **Le secteur NIs, à vocation d'équipements sportifs et de loisirs.**
  - **Les secteurs naturels sensibles sur le plan écologique et/ou paysager, identifiés au titre de l'article L. 123.1.5 III.2° du CU, et couverts par un périmètre au titre des articles R 123.11.i et/ou R 123.11.h du CU au document graphique du PLU.**
  - **Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L.123.1.5 II.6° du CU, désignées ci-après "STECAL", et distingués suivant leur numérotation.**

**ANNEXE 1 – SCHEMAS ILLUSTRATIFS DE LA REGLE p. 90**

**ANNEXE 2 – ARRÊTE PREFECTORAL DE PROTECTION DE BIOTOPES (zones humides) p. 92**

---

## **PREAMBULE**

**En application de l'article L 123.1.5 du Code de l'Urbanisme (désigné ci-après "CU")**, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de PERRIGNIER comporte :

*« un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».*

Le présent règlement écrit (pièce N°3-1) est associé à un règlement graphique (pièces N° 3-2 / voir également le dossier des données géographiques), qui s'articulent avec :

- Le **Rapport de présentation** du PLU (pièce N°1).
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD / pièce N°2).
- Les **Annexes** (pièce N°4), comprenant notamment :
  - le Document Graphique Annexe (informatif) : pièce N°4-1.
  - les Servitudes d'Utilité Publiques : pièce N°4-2.
  - les Annexes Sanitaires : pièce N°4-3.
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP / pièce N°5), comprenant :
  - OAP sectorielles : portant sur des espaces propices à un aménagement cohérent, une optimisation de l'espace et une diversification de l'habitat (pièce N° 5-1).
  - OAP transversale : portant sur la préservation et la valorisation des sensibilités paysagères et patrimoniales du territoire communal (pièce N° 5-2).
  - Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs "AU" (pièce N° 5-3).

### **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.**

---

Le présent règlement écrit s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PERRIGNIER.

### **2. DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait discontinu et repérées au règlement graphique par les indices suivants :

- **"U"** pour les zones urbaines ; ces zones font l'objet des articles du **titre I.**
- **"AU"** pour les zones à urbaniser ; ces zones font l'objet des articles du **titre II.**
- **"A"** pour les zones agricoles ; ces zones font l'objet des articles du **titre III.**
- **"N"** pour les zones naturelles et forestières ; ces zones font l'objet des articles du **titre IV.**

Le PLU identifie également :

- **Au titre de l'article L.123.1.5.V du CU :**
  - les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. *L'EMPLACEMENT RESERVE* est délimité sur le Règlement Graphique du PLU (pièce N°3-2), et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant audit Règlement Graphique.

- **Au titre de l'article L.123.1.5.II.4 du CU :**

- les périmètres, au sein des zones urbaines ou à urbaniser, à l'intérieur desquels la réalisation d'un programme de logements doit comporter un pourcentage de logements aidés afin de répondre aux objectifs en termes de mixité sociale, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce N°3-2) : *PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE*.

- **Au titre de l'article L.123.1.5.II.6 du CU, et au sein des zones agricoles (A) ou naturelles (N) :**

Les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL), désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce N°3-2) :

- STECAL N°1 : visant l'aménagement et la gestion du terrain familial de sédentarisation des gens du voyage, au lieu-dit "les Combettes".
- STECAL N°2 : visant la valorisation du site historique de l'Abbaye du Petit-Lieu.
- STECAL N°3 : la gestion d'une construction existante et la construction d'une nouvelle construction à usage d'habitation au lieu-dit "Moulin Bastian".

Ces secteurs sont soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

- **Au titre de l'article L.123.1.5.III.2 du CU :**

Les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au diagnostic, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur :

- les bâtiments et ensembles bâtis identifiés pour leur d'intérêt architectural ou patrimonial à préserver et à valoriser, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce N°3-2) : *PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL*

En outre, ces bâtiments ou groupements bâtis sont soumis au permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.

- les éléments végétaux ponctuels du paysage (haie, alignement d'arbres, bosquet, verger, ...), désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce N°3-2) : *TRAME VEGETALE*.
- les plages ou "glacis" agraires sensibles du point de vue du paysage, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce N°3-2) : *SECTEURS D'INTERET PAYSAGER*.
- les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce N°3-2) : *SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE*.

Au sein de ces secteurs :

- les zones humides au sens du L.211.1 et R.211.108 du Code de l'environnement, qui font l'objet de prescriptions adaptées à la protection de ce milieu naturel particulier, sont désignées ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce N°3-2) : *ZONES HUMIDES*,
- les espaces urbanisés, agricoles ou naturels, contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce N°3-2) : *CONTINUITES ECOLOGIQUES*.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un ou plusieurs de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h. du CU.

En outre, les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés sont soumis au permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.

Ces éléments peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale du PLU (pièce N°5-2), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

- **Au titre de l'article L.130.1 du CU :**

- les espaces boisés à conserver, protéger ou créer, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU et au Règlement Graphique du PLU (pièce N°3-2) : *ESPACES BOISES CLASSES*.

- **Au titre de l'article R.123.11.b du CU :**

Des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles justifient des interdictions ou des conditions spéciales, pour motifs liés :

- A l'existence d'un risque fort lié aux phénomènes naturels (mouvements de terrain ou débordements torrentiels et inondations), auxquels correspondent des dispositions réglementaires spécifiques, en vue de la protection des personnes et des biens, désignés ci-après : *SECTEURS A RISQUES NATURELS* au règlement graphique, ou *RIVES DES COURS D'EAU* identifiés au document graphique de l'OAP transversale.
- Au risque technologique lié au passage de la canalisation de gaz, (antenne de Thonon DN 200), faisant l'objet de certaines interdictions ou conditions d'utilisation du sol, désignés ci-après et au règlement graphique : *BANDES D'EFFET DE LA CANALISATION DE GAZ*.
- Ou encore, à l'existence d'une ressource naturelle protégée : le périmètre de protection rapproché du forage de Draillant, désignés ci-après et au règlement graphique : *PERIMETRE DU FORAGE D'EAU POTABLE*.

En cas de superposition de deux périmètres, les règles les plus restrictives doivent être respectées.

### 3. ADAPTATIONS MINEURES

---

Adaptations mineures :

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Travaux sur un bâtiment existant régulièrement édifié, non conforme à une ou plusieurs dispositions du PLU :

"La circonstance qu'un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions" (Arrêt du Conseil d'Etat, Sekler, du 27 mai 1988).

Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L 111-3 du CU).

### 4. DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE INFORMATIF

---

Sont reportés sur un **document graphique annexe du PLU** (pièce n°4-1), **au titre des articles R 123.13 et R 123.14 du Code de l'urbanisme**, et à titre informatif, certains périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Prémption Urbain (DPU), en application de l'article L. 211-1 du CU.
- Les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports terrestres délimités en application des décrets 95-20 et 95-21, ainsi que des arrêtés du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996, et de l'arrêté préfectoral du 20 octobre 2011.
- le périmètre affecté par le risque d'exposition au plomb, couvrant l'ensemble du territoire communal, en application du décret du 25 avril 2006 (pris en application de la Loi de Santé Publique du 9 août 2004), et de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2005.

## **Préambule**

- Les périmètres délimités en application des articles L.421.3, R.421-26 à R.421-29 du CU (à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir.
- Un périmètre à l'intérieur duquel l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du CU : Il s'agit d'un secteur stratégique pour l'aménagement et le confortement du centre-bourg de part et d'autre de la RD 903, au sein duquel les études pré-opérationnelles se poursuivent, et sur lequel la mise à l'étude d'un projet a été prise en considération par délibération du Conseil Municipal.
- Les bois et forêts soumis au régime forestier (article R 123.14.1 du CU).
- Et à titre indicatif : les secteurs de sensibilité archéologique.



**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER "2AU" et "1AU"**

**CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 2AU**

**Les secteurs 2AU** concernent des secteurs à caractère naturel dominant, et destinés à être ouverts à l'urbanisation, mais dont l'urbanisation future n'est envisagée qu'à moyen ou long terme, pour les motifs suivants :

- Insuffisance des équipements et infrastructures existants à la périphérie immédiate des secteurs concernés.
- Rôle stratégique pour le développement de la commune et à l'appui du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

Ces zones 2AU ont d'ores et déjà une vocation principale, définie dans le cadre de l'économie générale du PLU :

- **Le secteur 2AU au lieu-dit "Forêt"**, à vocation dominante d'habitat collectif et intermédiaire, devant contribuer à conforter le centre bourg de PERRIGNIER aux abords la RD 903.
- **Le secteur 2AU au lieu-dit "Les Grands Buissons"**, retenue dans le but de permettre la délocalisation éventuelle de certaines activités artisanales présentes en bordure de la RD 903, afin de permettre la structuration urbaine à terme de sa traverse.

Ces zones demeurent inconstructibles dans le cadre du PLU, jusqu'à la maturation d'un projet urbain global et cohérent (en termes de programme, de forme urbaine et de prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères), dont la mise en œuvre nécessitera la réalisation ou l'extension des équipements et réseaux nécessaires, ainsi qu'une modification du PLU, préalablement à leur ouverture à l'urbanisation.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article 1.2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2AU2 ci-après.

**Article 2.2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au lieu-dit "Les Grands Buissons"** ne pourra se faire que dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) respectant les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, cette zone étant couverte par un **PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE**, son urbanisation devra intégrer une proportion d'au moins 30% en logements locatifs aidés, du programme de logements qui sera réalisé.

**Dans cette attente**, sont admises sous conditions particulières :

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation future du secteur considéré.
- les infrastructures routières et piétonnes publiques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, dans la mesure où ils ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure de la zone.
- les aires de stationnement ouvertes au public, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire), dans la mesure où elles ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure de la zone.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article 2AU 11.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

*Les articles 3 à 5.2AU ne sont pas réglementés.*

**Article 6.2AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****6.0 - Généralités**

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

**6.1 - Règles générales :**

Les constructions et installations doivent respecter :

**- par rapport à l'axe des routes départementales :**

- pour la zone 2AU au-lieu-dit "les Grands Buissons " : un recul minimum de 75 m. par rapport à la RD 903, sauf exceptions prévues par l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme ;
- pour tout autre secteur hors agglomération : un recul minimum de 25 m pour la RD 903, et de 18 m. pour les autres RD ;
- en agglomération : un recul minimum de 12 m.

Dans les autres cas, les constructions et installations autorisées dans la zone peuvent être implantées jusqu'en limite des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

**Article 7.2AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.0 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

**7.1 - Règle générale**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $d \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

**7.2 - Cas particuliers :**

L'implantation jusqu'en limite séparative est autorisée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

*Les articles 8 à 10.2AU ne sont pas réglementés.*

**Article 11.2AU - CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type ne sont pas réglementés, mais doivent s'intégrer dans le paysage et la topographie du lieu.

L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne doit pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité.

*Les articles 12 à 16.2AU ne sont pas réglementés.*

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 1AUh, 1AUe et 1AUx**

**Les secteurs 1AU** concernent des secteurs à caractère naturel 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, et à l'appui des orientations du PADD.

Elle bénéficie 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.

A l'appui des orientations du PADD, **la zone 1AU** est composée de :

- **Trois secteurs faisant chacun l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) distinctes au PLU :**
  - Le secteur **1AUh1 (OAP)**, au lieu-dit "Fogueux"/"les Chaînettes", à vocation dominante d'habitat intermédiaire et individuel.
  - Le secteur **1AUh2 (OAP)**, au lieu-dit "Champ d'Amont", à Brécorens, à vocation dominante d'habitat intermédiaire et/ou individuel.
  - Le secteur **1AUx (OAP)**, au lieu-dit "Planbois Ouest", destiné à l'aménagement d'un nouveau parc d'activités intercommunal, dans le cadre d'une démarche qualitative, visant à la fois :
    - A concilier développement des activités économiques et prise en compte de l'environnement au sens large.
    - A afficher un positionnement économique fort et soutenable.
- **Le secteur 1AUh au lieu-dit "les Chenevières" (à Brécorens)**, à vocation d'habitat de moyenne densité, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation du réseau d'assainissement collectif.
- **Le secteur 1AUe au lieu-dit "les Chaînettes"**, destiné au développement des équipements scolaires, en confortation de l'école maternelle existante.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1.1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, telles que visées à l'article R. 111-37 du CU,
- les campings et caravanages,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, telles que visées aux articles R. 111-31 et R. 111-33 du Code de l'Urbanisme,
- les constructions et installations agricoles nouvelles.

**Dans le secteur 1AUe uniquement :**

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles prévues sous l'article 2 ci-après,
- les constructions et installations à usage d'activités.

**Dans le secteur 1AUx uniquement :**

- les dépôts de véhicules, et de matériaux inertes ou de récupération non destinés à la commercialisation,

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles prévues sous l'article 2 ci-après,
- les constructions et installations à usage de commerce.
- Et dans le périmètre de la bande de travaux déclarée d'utilité publique, tel qu'identifié au document graphique : toutes occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions particulières précisées sous l'article 2.

**Dans les secteurs 1AUh uniquement :**

- les constructions et installations à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- les constructions et installations à usage d'autres activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping ou de caravanage.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, telles que visées aux articles R. 111-31 et R. 111-33 du CU.
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.
- Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, telles que visées à l'article R. 111-37 du CU.
- Les annexes fonctionnelles ayant les caractéristiques de constructions précaires, préfabriquées et/ou modulaires, de caissons métalliques (de type containers), ... sauf dans le cadre d'une opération de construction et/ou d'aménagement, et dans la limite de la durée légale du chantier.

**Article 2.1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**Dans le secteur 1AUe uniquement :**

- Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des équipements autorisés dans le secteur.

**Dans le secteur 1AUx uniquement :**

- Dans le périmètre de la bande de travaux déclarée d'utilité publique, tel qu'identifié au document graphique : les équipements d'infrastructures routières liées à la liaison nouvelle carrefour des Chasseurs – Contournement de Thonon-les-Bains, ainsi que les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures.
- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et dans la mesure où ils ne dépassent pas une hauteur de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.
- Les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles aient vocation de production ou de prestation de service de proximité.
- Une seule construction à usage d'habitation, dans la mesure où elle est destinée au logement de la personne en charge du gardiennage de l'ensemble du parc d'activités économiques.
- Les installations et travaux divers suivants, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) :
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public.

- Les dispositifs anti-bruit, uniquement en bordure de la (future) 2X2 voies, d'une hauteur maximale de 2 m, à condition qu'ils soient constitués de mouvements de terres végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité routière.

**Dans le secteur 1AUh :**

- Les annexes fonctionnelles non accolées des constructions préexistantes, dans la limite de deux annexes maximum par construction principale, et dans la mesure où il s'agit de garage, stationnement couvert, abri de jardin, bûcher, local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément.
- Les constructions et installations destinées aux activités mentionnées ci-dessous, à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :
  - commerce et artisanat, ayant une vocation de service de proximité,
  - hébergement hôtelier ou para hôtelier.
  - bureaux.

**Dans les SECTEURS DE MIXITE SOCIALE uniquement :**

- Un pourcentage du programme de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements suivants, définis dans le respect des objectifs de mixité sociale :
  - **Secteur 1AUh1 (OAP) de "Fougueux/les Chaînettes"** : au moins 20% en locatif aidé.
  - **Secteur 1AUh2 (OAP) de "Champ d'Amont"** : au moins 30% en locatif aidé.
  - **Secteur 1AUh des "Chenevières" (Brécorens)** : au moins 20% en locatif aidé.

**Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

- **Dans le secteur 1AUh ("les Chenevières")**, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement devant porter sur l'ensemble du tènement foncier du secteur, et la réalisation préalable d'un réseau d'assainissement collectif.
- **Dans les secteurs 1AUe, 1AUh1 (OAP) et 1AUh2 (OAP), ainsi que dans le secteur 1AUx (OAP)**, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement devant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur considéré.

Pour chaque opération projetée sur une tranche fonctionnelle, le pourcentage minimum de logements locatifs défini ci-avant s'applique.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 3.1AU - ACCES ET VOIRIE****3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Un accès est un aménagement entièrement situé sur le terrain d'assiette d'une construction, qui permet le raccordement de cette construction à une voie.

Le cas échéant, l'accès aux constructions et installations doit être assuré suivant les indications écrites et/ou graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Les groupements de garage ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique, sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies telles que définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En tout état de cause :

- le débouché sur les voies publiques doit être réalisé par un surbaissement agréé par les services compétents.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :
  - une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
  - un tracé facilitant la giration des véhicules.
  - un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la voie publique ou le domaine public.

### **3.2 - Dispositions concernant la voirie :**

Une voie privée nouvelle est un aménagement rendu nécessaire par le raccordement à la voie publique d'une construction projetée sur un terrain non contigu à la dite voie publique. La voie privée nouvelle peut avoir pour assiette une servitude contractuelle établie sur le terrain d'un tiers.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le cas échéant, la desserte des constructions et installations doit être assurée suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux caractéristiques urbaines des quartiers considérés.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En tout état de cause, toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme<sup>24</sup> d'au moins :

---

<sup>24</sup> Voir FIGURE 2 en annexe.

**Dans le secteur 1AUx :**

- 12 m de largeur pour la voie principale structurante de desserte (y compris emprises publiques de paysagement),
- 10 m de largeur pour les voies d'accès (raccordées à la voie principale).

**Dans les secteurs 1AUe et 1AUh :**

- 6 m de largeur pour les voies à double sens,
- 4,5 m de largeur pour les voies à sens unique.

Les voies doivent être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer afin de faciliter le fonctionnement des services publics.

En cas d'impossibilité, des impasses sont autorisées :

- à titre provisoire, dans l'attente de la continuité de la voie,
- à titre définitif, lorsque que le bâti existant ou la topographie empêche tout raccordement, ou lorsque l'OAP du secteur considéré le prévoit.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

**Cas particulier :**

En cas d'existence au règlement graphique du PLU, d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

**Article 4.1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

**4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

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



### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part de la surface libre de toute construction :

- **dans le secteur 1AUh des Chenevières :** 60% de la surface libre de toute construction.
- **dans les autres secteurs 1AUh :** 10% de la surface libre de toute construction,
- **dans le secteur 1AUe :** 40% de la surface libre de toute construction,

Cette part d'espaces perméables doit être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

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

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

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

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

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

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

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Il n'est admis qu'une antenne de télédistribution par propriété et une antenne collective par copropriété.

#### **4.5 - Collecte des déchets :**

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Si ces locaux ou emplacements pour le stockage permanent des conteneurs, sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

### **Article 5.1AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

### **Article 6.1AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

---

#### **6.0 - Généralités :**

A l'exclusion des servitudes de passage prévues à l'article 682 du Code Civil, les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique, ainsi que les voies piétonnes/cycles, l'ensemble de ces voies étant dénommé les emprises publiques.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :

- au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels<sup>26</sup>, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini,
- sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique ou à l'OAP du secteur considéré.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

#### **6.1 - Règles générales :**

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique (si elles existent), ou d'ordonnancements particuliers fixés par les OAP (pour les secteurs concernés), les constructions et installations :

- **Par rapport à l'axe des routes départementales :**
  - hors agglomération : doivent respecter un recul minimum de 25 m. pour la RD 903 et 18 m. pour les autres RD,
  - en agglomération : doivent respecter un recul minimum de 12 m.
- **Dans le secteur 1AUx :**
  - Peuvent s'implanter jusqu'en limite des emprises publiques et des voies.

---

<sup>26</sup> Voir FIGURE 3 en annexe.

- **Dans les autres secteurs 1AU :**

- Doivent respecter un recul minimum de 8 m par rapport à l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, et par rapport aux limites des autres emprises publiques.

L'implantation entre 0 et 8 m ou 12 m (selon les cas) de la limite des emprises publiques et de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer, est autorisée, dans les cas suivants :

- Annexes fonctionnelles accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement, et que la longueur cumulée des façades bordant le domaine public ne dépasse pas 8 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m ;
- Equipements publics et constructions d'intérêt collectif ;
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Stationnements souterrains ou semi enterrés et rampe d'accès, qu'ils soient enterrés ou partiellement enterrés, sauf le long des routes départementales, et à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie ;
- Aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite ;
- Dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

## **Article 7.1AU - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **7.0 - Généralités :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels<sup>27</sup>, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m., excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

### **7.1 - Règles générales :**

#### Dans le secteur 1AUx :

Sous réserve de l'OAP applicable à ce secteur, l'implantation des constructions et installations est admise :

- soit en limite séparative,
- soit à 3 m. minimum de cette limite.

#### Dans les autres secteurs 1AU :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ( $d \geq h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 m 4 m (selon la zone ou le secteur considéré) de la limite séparative, sous réserve des prescriptions éventuelles en la matière fixées aux OAP, dans les cas suivants :

- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou partiellement enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative ne dépassent pas respectivement 3,50 m et 6 m,

---

<sup>27</sup> Voir FIGURE 3 en annexe.

- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum, n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- projet de construction(s) couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite ;
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune ;
- dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.

### 7.3 - Cas particuliers :

- **Les piscines** doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

## Article 8.1AU - IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

### Dans les secteurs 1AUe et 1AUh :

- L'implantation des constructions et installations sur une même propriété n'est pas réglementée.

### Dans les secteurs 1AUh1, 1AUh2 et 1AUx :

- L'implantation des constructions et installations doit respecter les principes d'ordonnancement et de composition urbaine définis par l'OAP propre à chaque secteur.

## Article 9.1AU - EMPRISE AU SOL

---

### 9.1 - Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des constructions tel que défini par le CU<sup>28</sup>, ne doit pas dépasser :

- **Dans le secteur 1AUh1 ("Fougueux/les Chaînettes")** : 0,40.
- **Dans le secteur 1AUh2 ("Champ d'Amont") et 1AUh ("les Chenevières")** : 0,30.
- **Dans le secteur 1AUx ("Planbois Ouest")** : 0,60.

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé dans les secteurs 1AUe et 1AUh ni pour :

- les annexes fonctionnelles non accolées aux constructions principales autorisées à l'article 2,
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les piscines réalisées en accompagnement des constructions autorisées dans la zone,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

---

<sup>28</sup> Article R. 420.1 du Code de l'urbanisme : L'emprise au sol [...] est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## **Article 10.1AU - HAUTEUR MAXIMALE**

---

### **10.0 - Généralités :**

#### **Dans le secteur 1AUx :**

La hauteur des constructions est réglementée en altimétrie, mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction, c'est-à-dire :

- au faîtage pour les toitures à pan.
- à l'acrotère ou au point le plus haut pour les toitures plates ou à faible pente.

#### **Dans les autres secteurs :**

La hauteur des constructions est réglementée à la fois en gabarit et en altimétrie :

- La hauteur altimétrique est mesurée à partir du terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.
- Le gabarit s'exprime en nombre de niveaux de la façade la plus haute en additionnant les combles ou les attiques.

La nomenclature utilisée est la suivante :

- RDC : rez de chaussée.
- RDCS : rez de chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune.
- 1,2... : nombre de niveau(x) autorisé(s), non compris les combles.
- C : combles (avec un seul niveau maximum).
- ATT : attique (avec un seul niveau et doté d'une toiture plate végétalisée ou comble non aménageable).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, dont la hauteur doit toutefois être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant ;
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères), notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables, des constructions autorisées, ni aux installations techniques particulières nécessaires aux activités autorisées (équipements de levage, silos, pylônes...).

### **10.1 - Règle générale :**

#### **Dans le secteur 1AUx :**

La hauteur des constructions et installations, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser 12 m.

#### **Dans les autres secteurs :**

Sous réserve des OAP applicables aux secteurs concernés, la hauteur et le gabarit des constructions et installations ne doivent pas excéder :

- **Dans le secteur 1AUh1 ("Fougueux/les Chaînettes")** : 9 m et RDC + 1 niveau + ATT.
- **Dans les secteurs 1AUh2 ("Champ d'Amont") et 1AUh ("les Chenevières")** : 9 m et RDC ou RDCS + 1 niveau + C.

## Article 11.1AU - ASPECT EXTÉRIEUR

---

### 11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Toute opération doit prendre en compte les éventuels principes d'implantation et d'architecture définis sous l'OAP du secteur considéré et se reporter également à l'OAP transversale.

En outre, conformément à l'article R.111.21 du CU, "*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*".

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés, notamment en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les dispositions des paragraphes 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, ce qui n'exclue pas la recherche d'une bonne intégration dans leur environnement bâti.

### 11.1 - Implantation et volume :

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

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essence locales.
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder de 1,50 m par rapport au terrain naturel, ou existant.

Ce dernier pouvant parfois constituer support de clôture en cas d'implantation en limite. Dans ce cas, la hauteur de cette dernière ne peut excéder 1 m et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

En cas de constructions avec attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit s'appliquer sur au moins trois des façades de la construction, sauf pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction concernée (ascenseur, cage d'escalier...);
- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 30% et dépasser 50% de l'emprise au sol de la construction concernée.

## **11.2 - Aspect des façades :**

### **Dans tous les secteurs :**

- Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).
- L'utilisation de teintes vives ou criardes, est interdite pour les enduits et peintures en façades.
- L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.
- Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.
- Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

### **Dans le secteur 1AUx et sous réserve des dispositions de l'OAP :**

- L'emploi de couleurs vives est autorisé en faible proportion par rapport à la surface des façades, ainsi que notamment pour les menuiseries extérieures.
- L'emploi du bois en teinte naturelle en façade est autorisé.
- Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les annexes.
- Tous les ouvrages techniques visibles doivent être limités au maximum, traités architecturalement, en harmonie avec la volumétrie générale et les façades.

## **11.3 - Toitures :**

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, aux toitures végétalisées, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Toutefois, lesdits panneaux doivent être :

- En toiture, intégrés en grande partie dans le plan du pan de la toiture concernée.
- En façade, parallèles à la façade concernée.
- Au sol, intégrés soit :
  - au terrain naturel existant,
  - par un exhaussement du sol compatible avec une bonne insertion de l'installation dans son environnement bâti.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les constructions et installations autorisées, de 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 de toitures spécifiques et adaptés.

Toutefois, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

### **11.3.1 - Forme et volume des toitures :**

#### **Dans le secteur 1AUx et sous réserve des dispositions éventuelles de l'OAP :**

- Les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les constructions et installations autorisées, de 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 de toitures spécifiques et adaptés.
- Toutefois, 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 les autres secteurs 1AU :**

- Quel que soit le type de toiture, les constructions doivent comporter un débord de toiture :
  - pour les toitures à pans, d'une profondeur minimum de 0,80 m ; ces derniers peuvent être ramenés à 0,40 m sur les murs pignons,
  - pour les toitures plates ou à faible pente, la profondeur du débord n'est pas réglementée, mais il doit être dominant sur l'ensemble de la toiture concernée.
- Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures sont admises dans les cas suivants :
  - extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
  - constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- En cas d'attiques avec toiture, les combles doivent être non aménageables.
- Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.
- Les toitures "terrasses"<sup>29</sup> ne doivent pas être inférieure à 50% de l'emprise au sol de la construction concernée, si le projet architectural le justifie.
- Les toitures plates<sup>30</sup> ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

**11.3.2 - Couverture des toitures :**

**Dans le secteur 1AUx :** l'aspect des couvertures de toitures n'est pas réglementé.

**Dans les autres secteurs 1AU :**

- Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti ou être végétalisées.
- Les toitures à pan doivent être en tuiles ou de matériaux similaires, de teinte brun-rouge à brun foncé.

Toutefois :

- lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur ou un aspect de matériau particulier pourra être imposé.
- l'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

**11.4 - Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, d'autant qu'elles ne s'inscrivent pas dans la tradition rurale, qui caractérise encore fortement PERRIGNIER.

En tout état de cause, si elles existent :

- L'implantation des dispositifs de clôture le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Elle ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne doit pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du dégagement de visibilité.
- les portails d'accès doivent être implantés suivant les prescriptions de l'article 3.1.

**Dans le secteur 1AUx** et sous réserve des dispositions de son OAP :

- l'ensemble du dispositif de clôture ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 2.m.  
Toutefois, une hauteur supérieure est admise en fonction de besoins de sécurité dûment justifiés.

---

<sup>29</sup> Une toiture terrasse est une toiture accessible

<sup>30</sup> Une toiture plate ou à faible pente est une toiture non accessible ayant une pente entre 0 et 4,5%.



**Dans les autres secteurs :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- Elles doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m.
- les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m sont admis, uniquement en bordure des emprises du domaine public ou du domaine privé ouvert à la circulation publique.
- Les murs d'une hauteur supérieure à 0,60 m doivent se justifier sur le plan de la sécurité ou de la fonctionnalité (ex. : mur de soutènement), et ne doivent pas excéder 1,50 m de hauteur.

**Article 12.1AU - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

**12.0 - Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées, et être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

**12.1 - Règle générale :**

**Concernant le stationnement des véhicules automobiles**, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation (ou de logement de fonction en zone 1AUx) :
  - 2 places par logement, dont au moins 50 % intégrés au volume de la construction ;
  - pour toute opération d'habitat collectif, l'ensemble des places extérieures doivent être des places non privatisées ;
  - et pour toute opération de plus de 4 logements ou de 4 lots, 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots ;
  - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt de l'Etat : 1 place par logement.
- Pour les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales, tertiaires et de services de proximité, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et l'offre en stationnement doit être argumentée à l'appui de toute demande de permis de construire.
- Par ailleurs, dans le secteur 1AUx : pour les constructions à usage unique de bureaux, le stationnement des véhicules doit être réalisé en priorité en rez de chaussée des constructions, sauf contrainte technique ou activité particulière.
- Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration, de chambres d'hôtes : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

**Pour le stationnement des deux-roues**, il est exigé au minimum, que :

- toute opération d'habitat de huit logements et plus doit disposer d'un local spécifique, fermé et facile d'accès, pour le parcage des deux roues, à raison de 1,5 m<sup>2</sup> par logement ;
- les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues.

**Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus**, le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'opération et être argumentée à l'appui de toute demande de permis de construire.

**12.2 - Modalités d'application :**

Tout solde résultant de la division du nombre de logements ou de lots par 4 implique la réalisation d'une place entière de stationnement.

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

**Article 13.1AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

**13.0- Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

**13.1 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

La qualité et l'importance des aménagements paysagers ne résultent pas uniquement de dispositions réglementaires, mais en tout état de cause :

- Ils doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.
- La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont recommandés. Pour ce faire, on se référera à l'OAP transversale, ainsi qu'à l'OAP applicable au secteur 1AUx.

En tout état de cause, tout projet doit prendre en compte les orientations en la matière fixées aux OAP, et il est exigé que les libres non affectés soient aménagés en espaces verts et plantés, qui de par la nature des plantations et aménagements réalisés participent du maintien ou de l'introduction de la biodiversité sur le tènement foncier concerné.

Toute opération devra comporter des espaces "éco-aménagés" correspondant à une part des espaces libres de toute construction, qui doit être au minimum de 25 % pour chaque secteur 1AUh.

Les surfaces de ces espaces peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture).

La nature possible de ces espaces est précisée sous l'orientation transversale.

Ils doivent être clairement identifiables et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

En outre, pour toute opération de plus de 8 logements :

- un ou des espaces collectifs (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être aménagés et organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés.

**Pour le seul secteur 1AUx :** les aires de stationnement de surface doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

**Par ailleurs, dans l'ensemble des secteurs 1AU (y compris 1AUx) :**

- les haies mono-végétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites ;
- les plantations de haute tige, disposées en murs rideaux sont interdites.
- l'emploi éventuel d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés.

Les éléments végétaux délimités au titre de l'article R 123.11.h, et réglementés au titre de l'article **L. 123.1.5 III.2°** du CU, doivent être pris en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisés.

En tout état de cause, tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h. du CU.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14.1AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

SUPPRIME PAR LA LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ("ALUR").

### **SECTION 4 – OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **Article.15.1AU - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé, sous réserve des prescriptions éventuelles fixées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation transversale du PLU, ainsi que l'OAP applicable au secteur 1AUx.

#### **Article.16.1AU - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé, sous réserve des prescriptions éventuelles fixées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation transversale du PLU.