

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

PREAMBULE	p. 3
------------------	-------------

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	p. 7
--	-------------

- 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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"	p. 43
---	--------------

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

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE "A"	p. 62
--	--------------

- 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).
 - Echancier 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 I

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH concerne les espaces déjà urbanisés de la commune, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais parfois conditionnée) avec des équipements et certaines activités.

Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Au sein de la zone UH, différents secteurs se distinguent par certaines vocations, caractéristiques, ou règles particulières, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- **Un secteur UHc**, concernant le centre-bourg de PERRIGNIER, dont les dispositions réglementaires sont incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions.
- **Des secteurs UHc1, UHc2 et UHc3**, pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation (désignées ci-après "OAP" / Pièce écrite N°5) sont définies, auxquelles on se reportera utilement avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.
- **Un secteur UHp**, dont les dispositions réglementaires visent essentiellement à gérer et à maintenir le caractère aéré et végétalisé de certains quartiers d'habitat de faible densité compte-tenu de leur impact dans le grand paysage.
- **Des secteurs UHci, UHi, et UHpi**, relevant d'un assainissement non collectif, dans lesquels toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

Rappel : En vertu du principe général de mixité¹, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans conditions particulières (autres que celles définies sous les articles 3 à 16 du présent règlement).

Article 1.UH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les différents secteurs ou périmètres identifiés au titre de l'article R 123.11.b du CU :

- Dans les SECTEURS A RISQUES NATURELS :
 - toute construction et installation nouvelles ou augmentation de surface des constructions et installations existantes ;
 - les dépôts de matériaux, ainsi que les déblais et remblais, à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre de dispositifs de protection contre les risques naturels.

¹ Article L 121.1.2° du Code de l'Urbanisme.

- Dans les BANDES D'EFFET DE LA CANALISATION DE GAZ, et en l'absence de dispositions compensatoires adaptées, sont interdites :
 - dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), soit 35 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes, d'immeubles de grande hauteur, et d'installation nucléaire de base ;
 - dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, correspondant aux premiers effets létaux (PEL), soit 55 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de 1ère à 3ème catégorie, d'immeubles de grande hauteur, et d'installation nucléaire de base ;
 - dans la zone non aedificandi (soit 1 m à l'ouest et 3 m à l'est de l'axe de la canalisation) : les affouillements de sol de plus de 0,60 m de profondeur.

Dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL :

- Toute construction ou installation qui ne répondrait pas aux conditions particulières définies sous l'article 2 est interdite.

Dans les parties des secteurs UHci, UHi ou UHpi dont les terrains seraient inaptes à un assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU :

- Toute nouvelle construction ou installation génératrice d'eaux usées est interdite.

Dans la zone UH, y compris l'ensemble de ses secteurs :

- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt.
- Les constructions et installations agricoles nouvelles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux.
- 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.UH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le périmètre délimité au document graphique au titre de l'article L. 111.10 du CU :

Un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus coûteuses les futures opérations d'aménagement à l'étude par la commune.

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.

Dans les BANDES D'EFFET DE LA CANALISATION DE GAZ :

Tout changement de destination d'une construction existante doit être conforme aux spécifications des canalisations de GRT Gaz.

Le long des RIVES DES COURS D'EAU IDENTIFIES au document graphique de l'OAP transversale:

- Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux.²
- Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Pour tout élément identifié de la TRAME VEGETALE :

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un 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, et prendre en compte les orientations de l'OAP transversale (pièce écrite N°5-2).

Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs, ainsi que dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL :

- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² 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.
- Les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par construction principale, (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU.

Dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL uniquement :

- Tout projet de démolition d'une construction à valeur patrimoniale identifiée est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir, en application des articles L. 421.3 et R. 421-26 à R. 421-29 du CU.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément (construit ou naturel) identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R. 421.17 et R. 421.23.h du CU.
- Les constructions et installations annexes non accolées, des constructions existantes ne sont autorisées que dans la mesure où, par leur aspect extérieur et la teinte des matériaux utilisés, elles s'intègrent dans le paysage urbain et le cadre minéral environnant.

Toute nouvelle construction ou installation ou toute opération de réhabilitation génératrice d'eaux usées supplémentaires doit respecter les conditions d'assainissement définies sous l'article 4.2 ci-après.

Le secteur UHc1, objet d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ne peut être urbanisé que dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné.

² Voir figure 1 en annexe.

Le secteur UHc2, objet d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), doit s'urbaniser par secteurs opérationnels tels que définis dans l'OAP.

Dans les secteurs UHc, UHc1 (OAP) et UHc2 (OAP) et UHc3 (OAP) :

- les constructions à usage d'activités, à condition que leur nature ait une fonction urbaine et que leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

Dans la zone UH, et les secteurs UHi et UHp et uniquement :

- les constructions et installations destinées aux activités, 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 PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE :

- Un pourcentage du programme de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale :
 - **secteur UHc1 (OAP)** : au moins 30% en locatif aidé,
 - **secteur UHc2 (OAP)** : au moins 30% en locatif aidé, ce minimum étant applicable à chaque secteur défini par l'OAP, en cas d'urbanisation par tranche fonctionnelle.

Dans le reste de la zone UH et des secteurs non couverts par un SECTEUR DE MIXITE SOCIALE, dont le secteur UHc3 (OAP) :

- Toute opération d'habitat de 10 logements et plus devra comporter au moins 20 % de logements socialement aidés, en accession et/ou en locatif (le nombre de logements sociaux obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3.UH - 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 celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

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.

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.

En cas d'impossibilité technique, notamment dans les **PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL**, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants.

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.

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 en voirie des constructions et installations doit être réalisée suivant les indications écrites et/ou 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 d'habitat 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-forme⁵ d'au moins :

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

Dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL :

- une chaussée inférieure, jusqu'à 3,50 m minimum, est admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

Pour les autres voies, leur largeur sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré.

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.

⁵ Voir FIGURE 2 en annexe.

Article 4.UH - 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 :

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

Toutefois, dans les parties de la zone UH qui ne seraient pas encore desservies par le réseau public d'assainissement, et dans l'attente de celui-ci, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement à ce réseau, une solution d'assainissement autonome peut être admise sur des terrains reconnus favorables et dans le respect des recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

- Dans les secteurs UHci, UHpi et UHi : En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation génératrice d'eaux usées ne peut être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service, et permettre le raccordement au réseau public, dès lors qu'il sera réalisé.

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 :

En dehors des périmètres de bâti patrimonial, 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 les secteurs UHc, UHc1, UHc2 et UHc3**: 10% de la surface libre de toute construction.
- **dans le secteur UH** : 40% de la surface libre de toute construction,
- **dans les secteurs UHi, UHci, UHp et UHpi** : 60% 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 l'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 avant rejet.

Pour les constructions ou installations existantes, des dispositifs réduits sont admis en cas avéré de manque de place.

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.UH - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées en ce qui concerne leur superficie minimum.

Toutefois, dans les secteurs d'assainissement non collectif (UHci, UHi, et UHpi), ou dans les cas particuliers prévus en zone UH :

La superficie et la configuration du terrain doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Article 6.UH - 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 éventuels⁶, 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 (lorsqu'elles existent), ou d'ordonnancements particuliers fixés par les OAP (pour les secteurs considérés) les constructions et installations doivent respecter :

- **Par rapport à l'axe des routes départementales :**
 - hors agglomération, un recul minimum de 25 m pour la RD 903 et 18 m pour les autres RD,
 - en agglomération, un recul minimum de 12 m.
- **Dans la zone UH et les secteurs UHc3, UHi, UHp et UHpi :**
 - un recul minimum de 8 m par rapport à l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

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 :

- **Dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL :**
Une implantation particulière sera prescrite, le cas échéant, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de PERRIGNIER ;
- **Dans les secteurs UHc, UHci, UHc1 (OAP), UHc2 (OAP),** sous réserve des prescriptions éventuelles en la matière fixées aux OAP du PLU ;
- 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 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.

⁶ Voir FIGURE 3 en annexe.

6.2 - Cas particuliers :

- Vis à vis des limites du domaine ferroviaire (zone UF), les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 20 m.

Article 7.UH - 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 éventuels⁷, 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 :

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 ($d \geq h/2$)⁸, sans pouvoir être inférieure à :

- **Dans la zone UH, les secteurs UHc3 (OAP), UHi, UHp et UHpi** : 4 m.
- **Dans les secteurs UHc, UHci, UHc1 (OAP) et UHc2 (OAP), et dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL** : 3 m, sous réserve des prescriptions éventuelles en la matière fixées aux OAP.

7.2 - Cas particuliers :

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

Dans les secteurs UHc, UHci, UHc1 (OAP), UHc2 (OAP) et UHc3 (OAP), ainsi que dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL :

- Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont admises :
 - en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction,
 - pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.
- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 m par rapport au domaine public ou inférieure ou égale au bâtiment adjacent le plus profond, lorsqu'elles constituent un remplissage d'une "dent creuse" sur un front bâti existant. Dans ce cas, la façade sur rue de la construction projetée pourra :
 - soit respecter l'ordonnancement des façades des constructions existantes,
 - soit être partiellement implantée en retrait par rapport aux dites façades, sans que ce retrait n'excède 3 m.

Dans la zone UH, et l'ensemble de ses secteurs, 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 et rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou partiellement enterrés,

⁷ Voir FIGURE 3 en annexe.

⁸ Voir FIGURE 4 en annexe.

- 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,
- 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,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération ;
- 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.

Article 8.UH - IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserve des éventuels principes d'ordonnancement et de composition urbaine définis aux OAP des secteurs concernés, l'implantation des constructions et installations sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 9.UH - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des constructions tel que défini par le CU⁹, ne doit pas dépasser :

- **dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL,**
 - pour les constructions nouvelles : 0,40,
 - en cas de réhabilitation ou d'extension : 20% du CES de la construction existante.
- **dans les secteurs UHc, UHci, UHc1 (OAP) et UHc2 (OAP) : 0,35,**
- **dans la zone UH, et les secteurs UHc3 (OAP) : 0,25,**
- **dans le secteur UHi : 0,20.**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- **dans les secteurs UHp et UHpi.**
- extensions des locaux existants à usage de commerces, artisanat, services,
- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements de terrasses extérieures,
- piscines réalisées en accompagnement des constructions autorisées dans la zone,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- reconstruction dans le volume préexistant après sinistre.

⁹ 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.UH - HAUTEUR MAXIMALE

10.0 - Généralités :

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.
Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains.
- 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.

10.1 - Règle générale :

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

- **Dans les secteurs UHc, UHci, UHc1 (OAP) :** 15 m et RDC ou RDCS + 2 niveaux +C ou ATT+C.
- **Dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL :** 13 m et RDC + 2 niveaux +C.
- **Dans le secteur UHc2 (OAP) :**
 - Secteur S1 : 13 m et RDC ou RDCS + 2 niveaux + C.
 - Secteur S2 : 10 m et RDC + 1 niveau + C ou ATT.
- **Dans le secteur UHc3 (OAP) :** 9 m et RDC ou RDCS +1 niveau + C.
- **Dans la zone UH :** 9 m et RDC ou RDCS + 1 niveau +C ou ATT.
- **Dans les secteurs UHi, et UHp/UHpi :** 8 m et RDC ou RDCS + 1 niveau +C.

Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) doivent être justifiés au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune. La hauteur de la dalle finie de ces derniers ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Article 11.UH - 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.

Dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL uniquement, et en cas de réhabilitation des constructions traditionnelles existantes, ou de construction neuve, on se référera aux dispositions de l'OAP transversale.

En tout état de cause : 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 dans ces périmètres, y compris pour les constructions annexes.

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 et installations 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 et installations, 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.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

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 la zone UH, et l'ensemble de ses 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 les périmètres PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL uniquement, et en cas de réhabilitation des constructions traditionnelles existantes, ou de construction neuve : **on se reportera aux dispositions de l'OAP transversale.**

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 la zone UH, et l'ensemble de ses secteurs :

- 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"¹⁰ ne doivent pas être inférieure à 50% de l'emprise au sol de la construction concernée, si le projet architectural le justifie.
- Les toitures plates¹¹ ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Dans les périmètres PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL uniquement, et en cas de réhabilitation des constructions traditionnelles existantes, ou de construction neuve : **on se reportera aux dispositions de l'OAP transversale.**

En tout état de cause :

- dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%, et l'orientation des faitages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.
- les toitures terrasses plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure ou égale à 20% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie.
- les chiens assis, les crevées de toitures, les solariums, sont interdits.

11.3.2 - Couverture des toitures :

Dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs, et des PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL :

- 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 d'aspect tuile ou 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 m en tout point du dégagement de visibilité.
- Les portails d'accès doivent être implantés suivant les prescriptions de l'article 3.1.
- 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.
- Les clôtures 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.

¹⁰ Une toiture terrasse est une toiture accessible

¹¹ Une toiture plate ou à faible pente est une toiture non accessible ayant une pente entre 0 et 4,5%.

Dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL :

- Des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m. sont autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; dans ce cas, ils doivent être :
 - soit en pierres maçonnées,
 - soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades de la construction, ou bien avec l'environnement bâti.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Article 12.UH - STATIONNEMENT

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 :
 - **dans la zone UH et l'ensemble de ses secteurs :**
 - 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.
 - **dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL, uniquement :**
 - en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, 1 place par logement.
 - 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'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.
- 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 m² 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 parage des deux roues, à raison de 1,5 m² 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 cadennassage des deux roues.

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 générant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Dans tous les secteurs UHc et dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m. du terrain de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Article 13.UH - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Dans la zone non aedificandi de LA CANALISATION DE GAZ (soit 1 m à l'ouest et 3 m à l'est de l'axe de la canalisation) : la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres et d'arbustes de plus de 2,70 m de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0,60 m sont interdites.

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.

En tout état de cause, tout projet doit prendre en compte les orientations en la matière fixées aux OAP des secteurs considérés, 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 :

- | | | |
|---------------------|--------------------|-------|
| - en secteurs | UHc, UHci : | 25 %, |
| - en secteurs d'OAP | UHc1, UHc2, UHc3 : | 25 %, |
| - en secteurs | UH, UHi : | 45 %, |
| - en secteurs | UHp, UHpi : | 60 %. |

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,
- les aires de stationnement de surface doivent être plantées.

Les berges naturelles des cours d'eau identifiés dans l'OAP transversale doivent être maintenues ou aménagées en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau considéré, à adapter selon la situation topographique.¹²

Les éléments identifiés de la **TRAME VEGETALE** doivent être pris en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisés.

Pour cette prise en compte, on se référera aux dispositions de l'OAP transversale.

Par ailleurs, dans la zone UH, l'ensemble de ses secteurs et dans les périmètres 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 :

- 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.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14.UH - 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.UH - PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé, sous réserve des prescriptions éventuelles fixées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièces n°3).

Article.16.UH - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé, sous réserve des prescriptions éventuelles fixées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièces n°3).

¹² Voir figure 1 en annexe.