

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).
 - 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 I

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation de gestion et de développement des activités économiques, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation spécifique.

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

Article 1.UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations à usage de commerce ne répondant pas aux conditions particulières définies à l'article 2 ci-après,
- les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions particulières définies à l'article 2 ci-après,
- les dépôts de véhicules, et de matériaux inertes ou de récupération non destinés à la commercialisation,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, telles que visées à l'article R. 111-37 du CU, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité
- 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,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- Dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL : toute construction ou installation qui ne répondrait pas aux conditions particulières définies sous l'article 2.
- 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 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 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.

Article 2.UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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.¹³
- 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.

Dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL :

- 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 une construction à valeur patrimoniale identifiée doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R. 421.17 et R. 421.23.h du CU.
- Tout projet de réhabilitation ou d'extension d'une construction identifiée n'est autorisé que dans la mesure où la destination de ladite construction est conservée (à compter de la date à laquelle le PLU est devenu exécutoire).
- 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.

Dans la zone UX :

- 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 et le caractère particulier de la zone.
- Les constructions et installations à usage de commerce, à condition qu'elles soient assimilables à la vitrine commerciale des activités industrielles ou artisanales admises dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci, dans la mesure où :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, surveillance ou gardiennage),
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
 - leur surface de plancher ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 100 m² de surface de plancher.
 - elles ne comptent qu'un seul logement par établissement.
- 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.

¹³ Voir figure 1 en annexe.

- Les dispositifs anti-bruit, uniquement en bordure de la (future) 2X2 voies, d'une hauteur maximale de 2,00 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.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3.UX - 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.

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.

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 10 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 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.
- Les aires de stationnement doivent être disposées 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.

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 déchets (ordures ménagères, ou autres).

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-forme¹⁶ d'au moins :

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

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.

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.

Article 4.UX - 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 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 provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

¹⁶ Voir FIGURE 2 en annexe.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération de construction neuve doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part d'au moins 20 % 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 et 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.

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 des sous-sols seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

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.

4.5. Collecte des déchets :

Toute opération 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.

Article 5.UX - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article 6.UX - 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, hors voies piétonnes et cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels¹⁷, 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.

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), 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 10 m.
- **Par rapport à l'axe des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, et par rapport aux limites des autres emprises publiques :**
 - un recul minimum de 8 m.

L'implantation entre 0 et 8 m ou 10 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 ;
- 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 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.

6.2 - Cas particuliers :

- Vis à vis des limites du domaine ferroviaire (zone UF), les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 20 m.
Toutefois, ce recul pourra être réduit après avis de Réseau Ferré de France, notamment en cas d'installations de chargement / déchargement de matériaux par voie ferroviaire.

Article 7.UX - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 éventuels¹⁸, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et

¹⁷ Voir FIGURE 3 en annexe.

¹⁸ Voir FIGURE 3 en annexe.

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 (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 au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d \geq h/3$)¹⁹, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - Cas particuliers :

Dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL : Des implantations autres que celle définie ci-dessus sont admises en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction identifiée, afin de conserver l'unité architecturale de ladite construction.

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 m dans les cas suivants :

- 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,
- 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 3,50 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 ;
- reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures ;
- en cas d'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.UX - IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Article 9.UX - EMPRISE AU SOL

10.1 - Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions tel que défini par le CU²⁰, ne doit pas dépasser :

- Pour toute construction nouvelle : 0,60.
- **Dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL**, en cas de réhabilitation ou d'extension : 20% du CES de la construction existante.

¹⁹ Voir FIGURE 4 en annexe.

²⁰ 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.

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

- 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 aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- reconstruction dans le volume préexistant après sinistre.

Article 10.UX - HAUTEUR MAXIMALE

10.0 - Généralités :

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

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 :

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

En cas de réhabilitation ou d'extension des constructions identifiées **dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL** : la hauteur ne doit pas dépasser le faîtage dudit bâtiment. Toutefois, en cas de réfection de toiture, une légère adaptation de la hauteur est admise.

Article 11.UX - ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 – Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Les constructions et installations autorisées dans la zone, 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 architecturaux spécifiques et adaptés dans leurs volumes, leurs façades, ainsi que leurs toitures, devant composer avec la recherche d'une intégration au site.

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 du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL, et en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions traditionnelles identifiées, 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.

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 naturel 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.

Les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment sont interdits.

Les conteneurs à déchets privés doivent être stockés dans des lieux qui les dissimulent à la vue (locaux intégrés aux bâtiments, plantations...).

Aucune annexe ni aucun édicule de toutes sortes ne doivent être implantés entre les façades des constructions bordant la future voie express MACHILLY/THONON et l'emprise de cette dernière.

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.

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.

11.2 - Aspect des façades :

- 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.
- Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti : ils seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris pour les enduits, bardages et panneaux métalliques.
- L'emploi de couleurs 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.

Les façades des constructions faisant face à la future voie express MACHILLY/THONON, ainsi qu'à la voie ferrée, devront être vitrées dans une proportion de 20% de la façade considérée.

11.3 - Toitures :

Les toitures ne sont pas réglementées.

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.

11.4 - Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

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 devra 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 composées de treillis à maille rectangulaire tendus sur potelets métalliques et sans soubassement apparent, sauf en cas de soutènement des terres, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2.m.

Toutefois, une hauteur supérieure est admise en fonction de besoins de sécurité dûment justifiés.

Article 12.UX - 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 :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de logement :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante **dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** : 1 place par logement.
- Dans tout autre cas : 2 places par logement (de fonction).

Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration :

- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 20 m² de salle de restauration.

Pour les constructions non prévues ci-dessus, le stationnement des véhicules automobiles doit répondre aux besoins des activités envisagées et l'offre en stationnement doit être argumentée à l'appui de toute demande de permis de construire.

Par ailleurs, 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'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau, le stationnement des deux roues 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 cadénassage des deux roues.

12.2 - Modalités d'application :

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.

Article 13.UX - 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 :

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 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.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause :

- Les espaces non affectés à la construction ou au stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de surface engazonnée.
- Les marges de recul exigées et non affectées doivent être traitées en espaces verts.
- Les espaces privatifs compris entre la voie express MACHILLY/THONON et les constructions implantées en bordure de cette dernière, devront être aménagées en espaces verts. Au sein de ces espaces, les voies de desserte sont admises, ainsi que les aires de stationnement à condition qu'elles soient paysagées.
- Pour les constructions mitoyennes avec des secteurs d'habitat, la ou les limites séparatives concernées doivent être traitées prioritairement en espaces verts plantés sur une profondeur d'au moins 3 m.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées, à raison d'un arbre pour quatre emplacements.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, ou dépôts, admis dans la zone. En tout état de cause, les citernes et dépôts de matériaux de toute nature doivent être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.
- les enrochements non maçonnés sont interdits.

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.

21

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

²¹ Voir figure 1 en annexe.

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.UX - 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.UX - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

Article 16.UX - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.