

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE CONTAMINE-SUR-ARVE



Modification N°1 du PLU



REGLEMENT

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2023 approuvant la modification n°1 du PLU.

Madame le Maire
Aline WATT-CHEVALLIER

Pièce n°5

Territoires
— demain

SOMMAIRE

PREAMBULE	p.3
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	p.6
▪ Zone U, dont	p.7
▪ les secteurs Uc, Up et Ui	
▪ les secteurs urbanisés réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU, et délimités par un périmètre au titre de l'article R 123-11.h du CU au document graphique du PLU.	
▪ Zone UE	p.26
▪ Zone UX, dont les secteurs UX1, UX2 et UXh	p.36
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE "AU"	p.46
▪ Zone 1AU, dont les secteurs 1AUc	p.47
▪ Zone 2AU	p.62
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	p.66
▪ Zone A, dont :	p.67
- les secteurs à vocation agricole réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU au règlement du PLU, et délimités 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 Ab, de gestion du bâti diffus au sein des espaces agricoles.	
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	p.81
▪ Zone N, dont :	p.82
- les secteurs naturels réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU au règlement, et délimités 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,	
- le secteur Nx, de gestion de l'activité économique existante au sein des espaces naturels sensibles.	
ANNEXE : LEXIQUE ET SCHEMAS EXPLICATIFS	p.95

PREAMBULE

En application de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (CU), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Contamine-sur-Arve 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 du CU, 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".

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- le **rapport de présentation** du PLU de Contamine-sur-Arve, pièce n°2.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, pièce n°3.
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** soit thématiques, soit portant sur les espaces opérationnels propices à un aménagement cohérent, une optimisation de l'espace et une diversification de l'habitat, pièce n°4.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement du PLU (pièce n°5), s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Contamine-sur-Arve.

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au document graphique par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones d'urbanisation future : 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 définit également :

- Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, protéger ou créer (art L. 130-1 et L. 130-2 du CU).
- Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application des articles L. 123.1.5.V et L 123.2.c du CU. L'emplacement réservé est délimité au titre de l'article R.123-11.d par un quadrillage rouge sur le document graphique du PLU (pièce n°1-1), et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique du PLU.
- Les éléments de paysage (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, 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, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur:
 - les éléments bâtis traditionnels sont identifiés au document graphique du PLU par un trait discontinu rouge entourant la ou le groupement de constructions traditionnelles considérés,
 - les éléments végétaux ponctuels du paysage (haie, alignement d'arbres, bosquet...) sont identifiés au document graphique du PLU par une succession de points vert tendre, ou une trame de points vert tendre
 - les espaces agricoles sensibles du point de vue du paysage et /ou de l'écologie sont identifiés au document graphique du PLU par un trait continu jaune délimitant les secteurs considérés.

- Les espaces agricoles ou naturels contribuant aux continuités, délimités au titre de l'article R.123.11.i et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur, identifiés au document graphique du PLU par une trame hachurée verte claire :
- Les périmètres en application de l'article L.123-1-5,II,4 du CU au sein des zones urbaines ou à urbaniser à l'intérieur desquels la réalisation d'un programme de logement doit comporter un pourcentage de logements aidés afin de répondre aux objectifs en termes de mixité sociale. Ces périmètres sont identifiés au document graphique du PLU par un trait continu violet.
- Des secteurs, identifiés au titre de l'article R. 123-11-b du CU et repérés au document graphique du PLU par une trame hachurée orange, auxquels correspondent :
 - des risques forts liés aux phénomènes naturels induisant des dispositions réglementaires spécifiques, en vue de la protection des personnes et des biens. En outre il est rappelé que le territoire communal est couvert par un PPRi, annexé au présent PLU, auquel il est nécessaire de se référer.
 - des ressources naturelles (périmètres de captage des eaux) qu'il convient de préserver par des dispositions réglementaires spécifiques.
- Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en application de l'article L.123-1-5,II,6 du CU. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Ces bâtiments sont identifiés au document graphique du PLU par un trait discontinu marron.
- Au titre de l'article L.123.1.5.III.1 du CU, lequel précise que :
 - "Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville."

Aussi, au regard de ce paragraphe, le présent règlement écrit définit à l'article 4.3 une part de surface perméable et libre de toute construction ; et, à l'article 13.2 une part d'espace verts.

Sont reportés dans un document graphique annexe du PLU (pièce n°1-2) au titre des articles R 123.13 et R 123.14 du CU, 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 Préemption Urbain (article L. 211-1 du CU), lesquels sont identifiés par une trame jaune clair,
- le périmètre à l'intérieur duquel l'autorité compétente pourra surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du CU, lesquels sont identifiés par un trait continu bleu foncé,
- les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports terrestres délimités en application du L. 571-10 du Code de l'Environnement, lesquels sont identifiés par un quadrillage rouge,
- le périmètre des zones à risque d'exposition au plomb, lequel est identifié par un trait continu orange,
- les périmètres délimités en application de l'article L. 430-1 du CU, relatif au permis de démolir, lesquels sont identifiés par un trait continu brun rouge.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 16 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du CU) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée au titre de l'adaptation mineure, que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

TITRE I :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : LA ZONE U

ARTICLE LIMINAIRE

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

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

- **un secteur Uc**, correspondant au chef-lieu de Contamine-sur-Arve, au sein duquel des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites,
- **un secteur Ui**, correspondant aux hameaux ou groupements de constructions, relevant de l'assainissement non collectif à moyen ou long terme, 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,
- **des secteurs Up**, à vocation de gestion et de développement limité de l'urbanisation, dans l'objectif du maintien d'un équilibre entre espaces bâtis et végétalisés, et de l'intérêt paysager des secteurs considérés.
- **des 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 Code de l'Urbanisme (CU)**, qui recouvrent des ensembles bâtis et leurs abords ainsi que les éléments de patrimoine bâti isolés, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, et reportés au document graphique du PLU (pièce n°1).

Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectifs de :

- o préserver l'ambiance encore rurale ou historique de ces lieux,
- o favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage dominant d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités,
- o permettre les constructions nouvelles qui devront s'inspirer du sens du lieu, sans pour autant le copier, ni exclure l'expression d'une certaine modernité.

En outre, ces ensembles bâtis identifiés sont soumis au permis de démolir en application de l'article R. 421-28 du CU.

- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11, et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU**, qui recouvrent des tènements fonciers arborés (petits parcs habités ou non...) et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins,vignes), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser.
- **au titre de l'article L.123.1.5,II,4° du CU**, un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale, et ce en fonction de l'importance de l'opération envisagée.
- **au titre de l'article R.123.11.b du CU**, les secteurs soumis à un risque naturel ou concernés par la préservation d'une ressource naturelle, au sein desquels toutes constructions et tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité ou de protection de la ressource, sont interdits.
- **un périmètre au titre de l'article L.111-10° du CU** situé au cœur du chef-lieu de Contamine-sur-Arve, sur lequel la mise à l'étude d'un projet a été prise en considération. Cette identification permet, le cas échéant, à la collectivité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse une future opération d'aménagement.

- **des linéaires délimités au titre de l'article L.123.1.5,II,5 du CU** le long desquels doivent être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Ces linéaires sont identifiés au document graphique par un trait bleu turquoise.

Rappel : Les périmètres et éléments ponctuels délimités au titre des articles R 123-11.h, et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale n°1 du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article.1.U****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- 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, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- 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 linéaires identifiés au titre des articles L.123-1-5,II,5 du CU, au rez-de-chaussée des constructions, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce et à l'artisanat à vocation de service de proximité, vers une destination autre que commerciale ou artisanale,

Uniquement dans les secteurs Up et Ui :

- les constructions et installations à vocation de commerce.

Uniquement dans les périmètres délimités au titre de l'article R.123.11.b du CU au document graphique du PLU (pièce 1-1) soumis à risque fort lié aux phénomènes naturels :

- toute construction nouvelle ou augmentation de surface des constructions existantes, autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité est interdite.

Uniquement dans les périmètres de captage d'eau potable au lieu-dit « Lossiège » identifié au titre de l'article R.123.11.b du CU, et conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- sur le périmètre rapproché : les activités polluantes, les excavations et gros terrassements, ainsi les prélèvements d'eau à la nappe,
- sur le périmètre éloigné : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe

Article.2.U OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans la zone U, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

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 constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrain,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.

Les opérations de plus de 4 logements, à condition qu'elles comportent un local annexe à destination de cave ou d'aire de stockage fermé et couvert, d'une surface minimum de 4 m² par unité de logement.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Au titre de l'article L 123.1.5,II,4 du CU, toute opération d'habitat d'au moins 10 logements en densification ou en extension, doit affecter à minima 20% de sa surface de plancher (SDP) à du logement locatif socialement aidé.

L'article R151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Comme le permet l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, le PLU s'oppose à ce que les règles du PLU soient appliquées à l'ensemble du projet. C'est donc chaque parcelle issue de la division qui servira de référence à l'application du présent règlement, que la parcelle nouvellement créée soit déjà bâtie ou non.

2.2. Uniquement dans les périmètres relevant du patrimoine bâti 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 :

Tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L 430-1 et suivants du CU.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

2.3. Uniquement dans les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h, et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (construit ou naturel) doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

2.4. Uniquement dans la zone U et le secteurs Uc :

Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat à condition qu'il ait vocation de service de proximité.

2.5. Uniquement dans la zone U, les secteurs Uc et Ui :

L'extension des constructions et installations existantes à usage industriel, est admise à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

2.6. Uniquement dans le secteur Up :

Les constructions et installations à usage d'activité à condition qu'elle ait vocation de bureau.

Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat à condition qu'ils aient vocation de service de proximité.

2.7. Au sein du secteur 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 soient susceptibles de compromettre ou de rendre plus coûteuses les futures opérations d'aménagement à l'étude par la commune.

2.8. Uniquement dans les périmètres soumis à risque fort lié aux phénomènes naturels délimités au titre de l'article R.123.11.b du CU au document graphique du PLU (pièce 1-1) :

- les travaux justifiés par des impératifs de sécurité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.U

ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions concernant les accès

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

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies 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 plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, notamment dans les **périmètres relevant du patrimoine bâti 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**, 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 présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

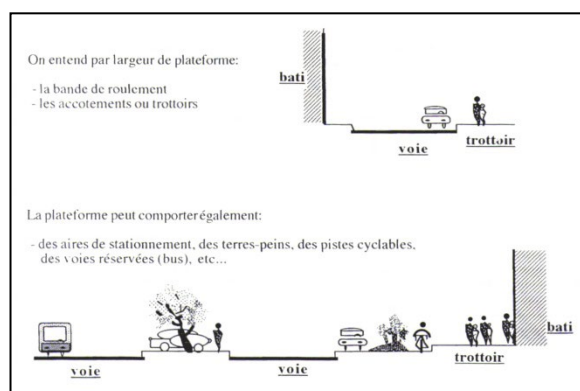
Les garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

3.2. Dispositions concernant la voirie

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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et 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, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter :

- dans la zone U et les secteurs Up et Ui, une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres,
- dans le secteur Uc et les périmètres relevant du patrimoine bâti 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 :
 - en cas de réhabilitation ou de rénovation : une largeur de chaussée inférieure à 3,5 m,
 - en cas de construction neuve, une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres.



Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaire au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

3.3. Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique du PLU (pièce n°1-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public, ou 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 jointes au PLU.

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de sa création, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public, au moment de la création de ce dernier.

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.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines (eau de lavage) doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part de la surface totale d'assiette du projet et devant être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme :

- dans le secteur Uc : 10%,
- dans la zone U : 40%,
- dans les secteurs Up et Ui : 50%.

La part d'espaces perméables s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.

En cas de division d'un tènement bâti existant, le pourcentage d'espaces perméables doit demeurer supérieur ou égal au pourcentage minimum sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

Sont comptabilisés dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre d'une superficie minimum de 10 m² d'un seul tenant, répartis :
 - au sol, sur une profondeur minimum d'1 m et non couverte. Ces surfaces peuvent être revêtues, dès lors que le revêtement employé ne nuit pas à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (couvert végétal, gravier, dalles à joints perméables, bi-couches perméables, ...)
 - en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées et constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 30 cm ou de substrat sur une profondeur minimum de 10 cm.

- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie, réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les murs de soutènement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations 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),
- 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 communal, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera 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 public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales 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 d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

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

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

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits 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

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5. Collecte des déchets

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prises en application de la réglementation en vigueur en matière de déchets sur le territoire de la Communauté de Communes Faucigny-Glières.

Article.5.U

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Article.6.U

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes/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 éventuels, 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, 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,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Il est rappelé que le débord sur le domaine public n'est pas autorisé.

6.2. Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des voies privées et des voies piétonnes/cycles, est autorisée.

Uniquement dans la zone U, les secteurs Up et Ui, et sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1-1), les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises et des voies publiques est autorisée dans les cas suivants, et sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1-1) :

- **uniquement dans le secteur Uc et les périmètres relevant du patrimoine bâti 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.**
- **dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs**, uniquement en cas de :
 - constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
 - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - constructions annexes accolées ou non, au corps de la construction principale, à condition que :
 - leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant, avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres
 - les portes d'accès aux garages ne débouchent pas directement sur la voie,
- murs de soutènement des terres,

- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

6.3. Cas particuliers

Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe des routes départementales :

- n° 1205, 9, 903G, B1005 et B1006, un recul minimum de 25 m,
- n° 2503 et 20, un recul minimum de 18 m.

Des adaptations des dispositions ci-dessus peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ce recul.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU) doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 5 m de part et d'autre du sommet des berges, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.7.U

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Généralités

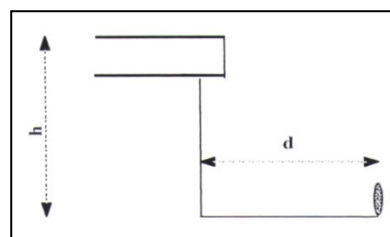
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans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

Ne sont pas concernées par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

7.2. Règles générales

Sous réserve d'ordonnancements particuliers à l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation n°4 du PLU (pièce n°4), les constructions et installations doivent respecter :

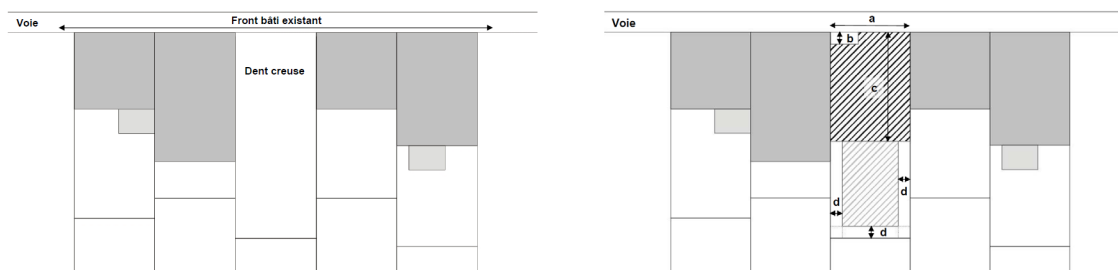
- **Uniquement dans la zone U, les secteurs Up et Ui**, une distance (d) comptée horizontalement de tout point de la façade concernée de la construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m,
- **Uniquement dans le secteur Uc et les périmètres relevant du patrimoine bâti 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**, une distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d \geq h/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Uniquement dans les périmètres relevant du patrimoine bâti 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, en cas d'extension ou reconstruction des constructions existantes **ou de construction neuve**:

- des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante 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, 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.



a : L'implantation en ordre continu est obligatoire, d'une limite séparative à l'autre, afin de compléter le front bâti existant.
 b : Un retrait partiel de la façade est toutefois possible, sur une profondeur de 3 m maximum.
 c : L'implantation d'une limite séparative à l'autre est possible jusqu'à une profondeur de 15 m vis-à-vis de la voie.
 d : Au-delà de cette profondeur de 15 m, les règles de recul applicables à la zone du PLU considérée s'appliquent.

Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, y compris dans les périmètres relevant du patrimoine bâti 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 constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- projet de construction 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,
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

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

Les autres constructions annexes à usage de dépendances, accolées ou non au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1,20 m des limites des propriétés voisines, à condition que la longueur cumulée des façades situées entre le recul minimal imposé dans le secteur considéré (3 ou 4 m) et 1,20 m des propriétés privées voisines ne dépasse pas 10 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

7.3. Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 5 m de part et d'autre du sommet des berges, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8.U

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans le cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.U

EMPRISE AU SOL

9.1. Généralités

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, notamment les balcons,
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les piscines extérieures non couvertes réalisées en accompagnement des constructions autorisées,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

9.2. Règles générales

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser :

- **dans la zone U** : 0,25,
- **dans le secteur Uc** : 0,40,
- **dans les secteurs Up et Ui** : 0,20,
- **dans les périmètres relevant du patrimoine bâti identifiés au titre des articles L 123-1-5,III,2 et R 123-11.h du CU** : 0,40 pour les constructions neuves.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé :

- **dans les périmètres relevant du patrimoine bâti 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** en cas de réhabilitation ou de légère extension des constructions existantes.
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- en cas de légère extension des constructions existantes à usage d'activités.

Article.10.U**HAUTEUR MAXIMALE****10.1. Généralités**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol et du terrain fini après réalisation du projet, jusqu'en tout point du faitage ou au bord supérieur de l'acrotère situé à l'aplomb. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

10.2. Règles générales

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant et au terrain fini.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) ou les attiques (ATT) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doit pas excéder :

- **dans le secteur Uc** : RDC ou RDCS + 2 niveaux + C ou ATT à toiture à pans non-aménageable,
- **dans la zone U** : RDC ou RDCS + 1 niveau + C ou ATT à toiture plate végétalisée, et 9 m,
- **dans les secteurs Up et Ui** : RDC ou RDCS + 1 niveau + C ou RDC ou RDCS + 1 niveau à toiture plate végétalisée, et 8 m.

10.3. Cas particuliers

Dans les périmètres relevant du patrimoine bâti 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, le gabarit des constructions et installations n'est pas réglementé, mais doit s'intégrer dans l'environnement bâti existant

La hauteur maximum des constructions annexes à partir du terrain fini jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère ne doit pas excéder 3 m.

Article.11.U**ASPECT EXTÉRIEUR****11.1. Généralités**

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. 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.

Dans les périmètres relevant du patrimoine bâti 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 :

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

- 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 constructions annexes.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent d'intégrer dans l'environnement bâti existant.

11.2. 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 bâti 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, ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 m par rapport au terrain naturel ou existant. Dans le cas de murs de soutènement en paliers, la distance horizontale entre chaque mur ne doit pas être inférieure à 1 m.

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

En cas de construction avec attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit s'appliquer sur l'ensemble 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 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

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.

11.3. Aspect des façades

Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, y compris dans les périmètres relevant du patrimoine bâti 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 matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur 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 criardes est interdite,
- l'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois 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.

11.4. Toitures

Généralités

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, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

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

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 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons,
- pour les toitures plates ou à faible pente, ainsi que pour les constructions annexes, la profondeur du débord n'est pas réglementée.

Forme et volume des toitures

Dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs, non compris les périmètres relevant du patrimoine bâti 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 :

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être 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, ...
- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,
- les toitures terrasses ne doivent pas être inférieures à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol de la construction,
- les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Uniquement dans les périmètres relevant du patrimoine bâti 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 :

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%,
- 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.

Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être d'aspect tuile, et de teinte brun-rouge à brun foncé ou gris ardoise du pays. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

11.5. Clôtures

Dans la zone U, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

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

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours.

Les clôtures font l'objet d'une demande préalable à la commune.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie (comportant au minimum 20% de surface ajourée) surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, l'ensemble de ces éléments ne devant pas dépasser une hauteur maximale de :

- dans la zone U et le secteur Uc, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités économiques : 1,80 m,
- dans les secteurs Ui et Up : 1,50 m.

L'utilisation de matériaux non finis, précaires, d'aspect brillant ou réfléchissant, de doublage ou de recouvrement d'une clôture de type toile ou autre est interdite.

Dans le cas de clôture doublée ou constituée d'une haie, seules sont admises les haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m. Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

En limite des espaces agricoles, les clôtures doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole (piquets bois avec ou sans fil métal).

Les murs d'une hauteur supérieure à 0,60 m doivent se justifier sur le plan de la sécurité ou de la topographie (ex. : mur de soutènement). Ils ne peuvent excéder 1 m de hauteur.

Les clôtures installées sur les murs de soutènement doivent d'être constituées de grille ou grillage (doublé ou non d'une haie vive d'essences locales) et la hauteur totale de l'ensemble du dispositif (mur de soutènement et clôture) ne doit pas dépasser 1,80 m, sauf dans le cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60 m, au-dessus duquel une hauteur de clôture n'excédant pas 1,20 m est admise.

Uniquement dans les périmètres relevant du patrimoine bâti 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 murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50m peuvent être autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Uniquement dans la zone U et le secteur Uc, à l'exception des secteurs Ui, Up et des périmètres relevant du patrimoine bâti 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 clôtures de type « brise-vue » non ajourées et d'une hauteur maximale de 2 m, peuvent être admises en limite séparative, sous réserves d'être situées dans le prolongement d'une habitation édifiée en limite de propriété d'une autre habitation et sur une longueur maximale de 4 m par rapport à la façade.

Article.12.U

STATIONNEMENT

12.1. Généralités

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

Les dimensions minimum d'une place de stationnement automobile sont de 5 m x 2,50 m.

12.2. Règles générales

Dans la zone U, et l'ensemble de ses secteurs et périmètres

Concernant le stationnement des véhicules automobiles :

- il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
 - deux logements et moins : 2 places par logement,
 - plus de 2 logements et 16 logements au plus : 2 places de stationnement par logement dont 1 place intégrée dans le volume de la construction,
 - plus de 16 logements : 2 places de stationnement dont 1,5 places par logement intégrées dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de plus de 2 logements ou de 2 lots : 1 place visiteur minimum par tranche de 2 logements ou de 2 lots,
- pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées, et les places intégrées dans le volume de la construction ne doivent pas être constitués de box clos.
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau (hors hôtellerie et restauration), le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération,
- pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration, de chambre d'hôtes : 1 place par chambre et une place par tranche de 20 m² de salle de restauration.
- pour les constructions situées dans le périmètre relevant du patrimoine bâti délimité au titre de l'article R 123-11.h et réglementé au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU, et concernées par ailleurs par le périmètre identifié au titre de l'article L.123-1-5,II,5 du CU : le stationnement n'est pas réglementé.

12.3. 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.

Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le nombre de places de stationnement exigé ci-avant.

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

Dans le secteur Uc et les périmètres relevant du patrimoine bâti 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, 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 est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m du terrain de l'opération. 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.U

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés

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 des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Toute opération doit comporter un minimum d'espaces verts correspondant à une part de la surface totale d'assiette du projet et devant être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme :

- en secteur Uc : 25%
- en zone U : 40%
- en secteur Ui : 55%
- en secteur Up : 60%.

La part d'espaces verts s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.

En cas de division d'un tènement bâti existant, le pourcentage d'espaces verts doit demeurer supérieur ou égal au pourcentage minimum sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la superficie de la partie de terrain détachée ou à détacher.

Sont comptabilisés dans les espaces verts :

- les espaces verts d'une superficie minimum de 10 m² d'un seul tenant, répartis au sol et en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées (et dans une proportion maximale de 50% des espaces verts exigés pour les toitures) ;
- les murs de soutènement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

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 aménagements des espaces libres ne doivent pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une profondeur de 2 m, sauf pour réaliser la voie d'accès.

Dans les périmètres relevant du patrimoine bâti 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 modalités d'aménagement ci-dessus ne sont pas exigées en cas de réhabilitation, d'extension ou de reconstruction d'une construction traditionnelle existante ou d'une construction neuve, compte tenu du caractère des lieux environnants qui nécessitent des aménagements spécifiques

Pour les périmètres ou les éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et R123-11 i et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins, vignes), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, 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.

L'emploi d'enrochements cyclopéens pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

Les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.U**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article.15.U**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.U

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE UE

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UE concerne les secteurs à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou de gestion de l'infrastructure routière. Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités.

Au sein de la zone UE, sont identifiés à l'appui des orientations du PADD :

- **des périmètres relevant du patrimoine bâti 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**, qui recouvrent des ensembles bâtis et leurs abords ainsi que les éléments de patrimoine bâti isolés, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, et reportés au document graphique du PLU (pièce n°1).

Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectifs de :

- préserver l'ambiance encore rurale de ces lieux,
 - favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités,
- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre des articles R 123-11.h réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU**, qui recouvrent des tenements fonciers arborés (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, vignes, jardins, vignes) et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (vergers, vignes, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser.
 - **au titre de l'article R.123.11.b du CU**, les secteurs soumis à un risque naturel ou concernés par la préservation d'une ressource naturelle, au sein desquels toutes constructions et tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité ou de protection de la ressource, sont interdits.
 - **un périmètre délimité au titre de l'article L.111-10° du CU** situé au Chef-lieu, sur lequel la mise à l'étude d'un projet a été prise en considération. Cette identification permet, le cas échéant, à la collectivité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse une future opération d'aménagement.

Rappel : Les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h, et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale n°1 du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

Article.1.UE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Uniquement dans les périmètres délimités au titre de l'article R.123.11.b du CU au document graphique du PLU (pièce 1-1) soumis à risque fort lié aux phénomènes naturels :

- toute construction nouvelle ou augmentation de surface des constructions existantes, autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité est interdite.

Article.2.UE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**2.1. Dans la zone UE, l'ensemble de ses secteurs et périmètres :**

Les aménagements, les constructions et installations à condition qu'ils aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.

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.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrain,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone,

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2.2. Uniquement dans les périmètres relevant du patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et R123-11i, et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU :

Tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L 430-1 et suivants du CU.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

Rappel : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (construit ou naturel) doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

2.3. Uniquement dans le périmètre délimité 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 soient susceptibles de compromettre ou de rendre plus coûteuses les futures opérations d'aménagement à l'étude par la commune.

2.4. Uniquement dans les périmètres soumis à risque fort lié aux phénomènes naturels délimités au titre de l'article R.123.11.b du CU au document graphique du PLU (pièce 1-2) :

- les travaux justifiés par des impératifs de sécurité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UE

ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions concernant les accès

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

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies 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.

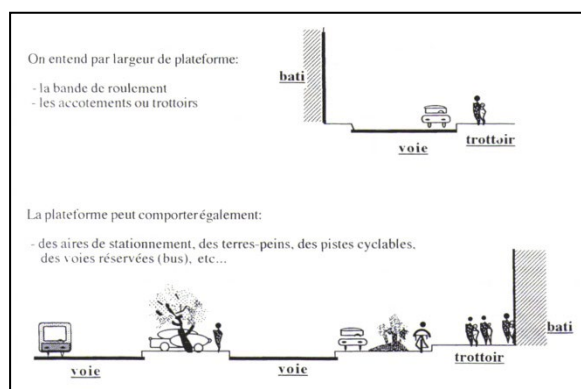
Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, notamment dans les **périmètres relevant du patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU**, 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 présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2. Dispositions concernant la voirie

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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et 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 :

- **dans la zone UE et l'ensemble de ses secteurs**, la largeur de plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique, sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré, sans être inférieure à 5 m.
- **dans les périmètres relevant du patrimoine bâti 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**, une largeur de chaussée inférieure à 3,5 m,

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaire au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

Cas particulier

En cas d'existence au document graphique du PLU (pièce n°1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

Article.4.UE

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou 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 jointes au 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

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

Les eaux de filtre des piscines (eau de lavage) doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

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

Toute construction, 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 infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),

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

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

L'ensemble du dispositif sera 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 public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales 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 d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

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

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

Pour les constructions existantes, la commune tolère des dispositifs réduits 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

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5. Collecte des déchets

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prises en application de la réglementation en vigueur en matière de déchets sur le territoire de la Communauté de Communes Faucigny-Glières.

Article.5.UE

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.UE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes/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 éventuels, 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, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.2. Règles générales

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1-1), l'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies est autorisée.

6.3. Cas particuliers

Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe des routes départementales :

- n° 1205, 9, 903G, B1005 et B1006, un recul minimum de 25 m,
- n° 2503 et 20, un recul minimum de 18 m.

Des adaptations des dispositions ci-dessus peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ce recul.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 5 m de part et d'autre du sommet des berges, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.7.UE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Généralités

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

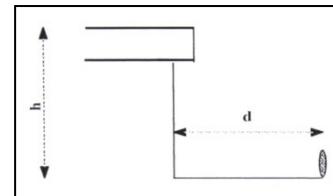
Ne sont pas concernées par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

7.2. Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade concernée de la construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale, à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- réhabilitation ou extension d'une construction au sein **des périmètres relevant du patrimoine bâti délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementée au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU**, afin de préserver son caractère architectural et/ou sa typo morphologie,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 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 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,
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.



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

7.3. Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 5 m de part et d'autre du sommet des berges, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8.UE

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans le cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.UE

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé.

Article.10.UE

HAUTEUR MAXIMALE

Le gabarit et la hauteur maximale des constructions et installations ne sont pas réglementés compte-tenu des contraintes spécifiques de fonctionnement des constructions ou des équipements autorisés dans la zone, mais elle devra être adaptée à l'environnement existant.

Article.11.UE

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. 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.

Dans les périmètres relevant du patrimoine bâti 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 :

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- 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 constructions annexes.

11.2. 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 bâti 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, ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11.3. Aspect des façades

Les façades ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. 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 façades spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans les périmètres relevant du patrimoine bâti 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 règles applicables sont celles de l'article 11-3 de la zone U.

11.4. Toitures

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. 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. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Dans les périmètres relevant du patrimoine bâti 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 règles applicables sont celles de l'article 11-4 de la zone U.

11.5. Clôtures

Les clôtures font l'objet d'une demande préalable à la commune.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie (comportant au minimum 20% de surface ajourée) surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, l'ensemble de ces éléments ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m.

L'utilisation de matériaux non finis, précaires, d'aspect brillant ou réfléchissant, de doublage ou de recouvrement d'une clôture de type toile ou autre est interdite.

Dans le cas de clôture doublée ou constituée d'une haie, seules sont admises les haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m. Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Dans les périmètres relevant du patrimoine bâti 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, pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante :

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50m peuvent être autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Article.12.UE

STATIONNEMENT

12.1. Généralités

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

Les dimensions minimum d'une place de stationnement automobile sont de 5 m x 2,50 m.

12.2. Modalités d'application

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 est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m du terrain de l'opération. 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.UE

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés

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 des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Pour les périmètres ou les éléments ponctuels délimités au titre des articles R 123-11.h et R 123-11.i et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, 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.

L'emploi d'enrochements cyclopéens pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

Les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.UE****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**Article.15.UE****PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

Article.16.UE**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LA ZONE UX

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UX est une zone dédiée à la gestion et au développement des activités économiques sur le territoire communal.

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

Au sein de la zone UX, sont identifiés à l'appui des orientations du PADD :

- **un secteur UX1**, pour la gestion de l'extension de l'activité existante au lieu-dit « La Forêt », notamment au regard de la présence de la RD 1205,
- **un secteur UXh**, au lieu-dit « Les Tuileries », afin de permettre le développement de constructions à usage d'habitation,
- **un secteur UX2**, pour la gestion du développement du secteur Nord-Ouest de la ZAE de la Forêt, dans le cadre de son aménagement global,
- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du Code de l'Urbanisme (CU)**, qui recouvrent des tenements fonciers arborés (petits parcs habités ou non...) et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (vergers, vignes, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser.
- **Des périmètres au titre de l'article R.123.11.b du CU**, qui recouvrent les secteurs soumis à un risque naturel ou concernés par la préservation d'une ressource naturelle.

Rappel : Les périmètres et éléments ponctuels délimités au titre des articles R 123-11.h, et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale n°1 du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

Article.1.UX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Uniquement dans les périmètres délimités au titre de l'article R.123.11.b du CU au document graphique du PLU (pièce 1-1) soumis à risque fort lié aux phénomènes naturels :

- toute construction nouvelle ou augmentation de surface des constructions existantes, autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité est interdite.

Article.2.UX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'industrie, artisanat, bureau ou entrepôt à condition qu'elles soient :

- **dans la zone UX de Findrol**, à usage d'activités de production et/ou de services,
- **dans la zone UX de la Forêt, et dans le secteur UX1**, à usage d'activités de production de BTP et/ou de services,
- **seulement dans le secteur UX2**, à usage d'activités de production de BTP et/ou de services, et de commerce lié à une activité artisanale,
- **dans la zone UX au lieu-dit "Chez Grivat", et dans le secteur UXh** : à usage de BTP.

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, gardiennage, ...), dans la limite d'un logement par bâtiment et activité,
- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
- leur surface de plancher ne dépasse pas 55 m² de surface de plancher pour le logement.

Les aménagements, les constructions et installations à condition qu'ils aient usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les logements de fonction ou d'accompagnement de ces équipements.

Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur) à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Néanmoins l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation sont admises, ainsi que les annexes non accolées dans la limite d'une annexe par construction principale à échéance du PLU et d'une surface de plancher maximale de 20m².

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrain,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone,

Uniquement dans le secteur UXh :

- les constructions et installations à usage d'habitation et annexes liées à celles-ci.

Uniquement dans les périmètres soumis à risque fort lié aux phénomènes naturels délimités au titre de l'article R.123.11.b du CU au document graphique du PLU (pièce 1-1) :

- les travaux justifiés par des impératifs de sécurité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UX

ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions concernant les accès

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

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies 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.

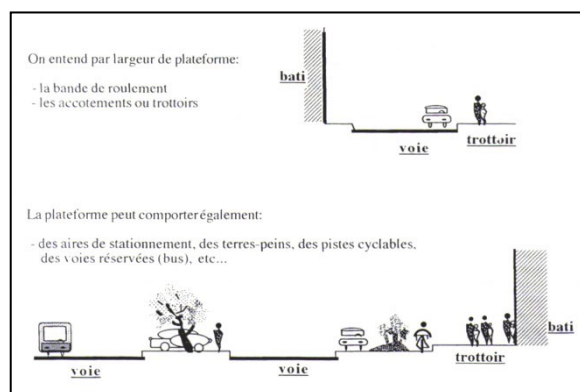
Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 10 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

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 à double sens, ou deux accès à sens unique, sur la voie publique.

3.2. Dispositions concernant la voirie

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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et des déchets spécialisés. 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.



La largeur de plateforme des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique, sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré, sans être inférieure à 5 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaire au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

3.3. Cas particulier

En cas d'existence au document graphique du PLU (pièce n°1-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

Article.4.UX

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction 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 jointes au 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

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

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

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

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

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

L'ensemble du dispositif sera 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 public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales 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 d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

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

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

Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits 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

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5. Collecte des déchets

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prises en application de la réglementation en vigueur en matière de déchets sur le territoire de la Communauté de Communes Faucigny-Glières.

Article.5.UX

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Article.6.UX

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes/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 éventuels, 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, 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,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Il est rappelé que le débord sur le domaine public n'est pas autorisé.

6.2. Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des voies privées et des voies piétonnes/cycles, est autorisée.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1-1), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies est autorisée dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes accolées ou non, au corps principal de la construction, à condition que :
 - leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant, avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 6 m,
 - les portes d'accès aux garages ne débouchent directement sur la voie,
- murs de soutènement des terres,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

6.3. Cas particuliers

Hors agglomération, et sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1-1), les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe des routes départementales :

- n° 1205, 9, 903G, B1005 et B1006, un recul minimum de 25 m,
- n° 2503 et 20, un recul minimum de 18 m.

Des adaptations des dispositions ci-dessus peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ce recul.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 5 m de part et d'autre du sommet des berges, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.7.UX

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Généralités

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

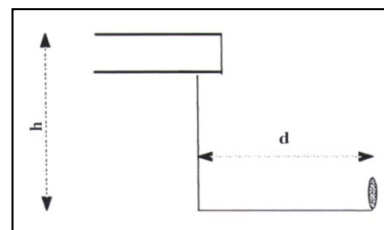
Ne sont pas concernées par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

7.2. Règles générales

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

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparatives, dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi 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 3,5 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,
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.



7.3. Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 5 m de part et d'autre du sommet des berges à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8.UX

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.UX

EMPRISE AU SOL

9.1. Généralités

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, notamment les balcons,
- 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.

9.2. Règle générale

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser :

- dans la **zone UX** et le **secteur UX1 et UX2** : 0,60 ;
- dans le **secteur UXh** : 0,30.

Article.10.UX

HAUTEUR MAXIMALE

10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou au bord supérieur de l'acrotère.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

10.2. Règles générales

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser :

- dans la **zone UX** et ses secteurs, excepté le secteur UX2 : 14 m,
- dans le **secteur UX2** : 9 m.

10.3. Cas particuliers

Des hauteurs supérieures à celles définies ci-avant peuvent être admises, mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant, dans les cas suivants :

- traitement particulier de toiture, justifié par des impératifs techniques ou de fonctionnement,
- contraintes techniques liées à la nature particulière de l'activité.

Article.11.UX

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. 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.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent d'intégrer dans l'environnement bâti.

11.2. 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 bâti 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 et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

Dans le secteur UX1, les constructions doivent être implantées au droit de l'ordonnancement architectural défini au document graphique, sans obligation de continuité de façades.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 m par rapport au terrain naturel ou existant. Dans le cas de murs de soutènement en paliers, la distance horizontale entre chaque mur ne doit pas être inférieure à 1 m.

Les dispositions du paragraphe 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.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent d'intégrer dans l'environnement bâti.

11.3. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur 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 criardes est interdite.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois 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.

Dans le secteur **UX1**, les façades bordant la RD1205 doivent comporter au minimum 20% de surfaces vitrées.

11.4. Toitures

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

11.5. Clôtures

Les clôtures font l'objet d'une demande préalable à la commune.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie (comportant au minimum 20% de surface ajourée) surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, l'ensemble de ces éléments ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.

L'utilisation de matériaux non finis, précaires, d'aspect brillant ou réfléchissant, de doublage ou de recouvrement d'une clôture de type toile ou autre est interdite.

Dans le cas de clôture doublée ou constituée d'une haie, seules sont admises les haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m. Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Article.12.UX

STATIONNEMENT

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

Les dimensions minimum d'une place de stationnement automobile seront de 5 m x 2,50 m.

Article.13.UX

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés

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 des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables sauf pour le stationnement des poids lourds.

En tout état de cause :

- les marges de recul exigées et non affectées doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté,
- les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites,
- les aires de dépôts doivent être masquées par une végétation à feuilles persistantes,
- l'emploi d'enrochements cyclopéens pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

Pour les périmètres ou les éléments ponctuels 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, qui recouvrent des tenements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, 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.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.UX**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**Article.15.UX**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.UX

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AU

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 1AU se compose de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme.

Ces secteurs bénéficient de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

A l'appui des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, un secteur compose **la zone 1AU** :

- **le secteur 1AUc-oap3**, situés au chef-lieu de Contamine-sur-Arve, au sein desquels des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites.

Ces secteurs identifiés par un astérisque (*) au plan de zonage ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'une "opération d'aménagement", portant sur l'ensemble du tènement foncier du secteur considéré.

Au sein du secteur qui compose la zone 1AU, sont également identifiés à l'appui des orientations du PADD :

- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre des articles R 123-11.h, et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU**, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser
- **des périmètres délimités au titre de l'article L.123-1-5,II,4 du CU**, au sein desquels un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale, et ce en fonction de l'importance de l'opération envisagée.
- **Au titre de l'article R.123.11.b du CU**, les secteurs soumis à un risque naturel ou concernés par la préservation d'une ressource naturelle, au sein desquels toutes constructions et tous travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité ou de protection de la ressource, sont interdits.

Rappel : Les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h, et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale n°1 du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

Article.1.1AU

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des secteurs qui composent la zone 1AU :

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- 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, tels que visés à l'article R. 443-2 du CU (CU), qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- 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,

Uniquement dans les périmètres délimités au titre de l'article R.123.11.b du CU au document graphique du PLU (pièce 1-1) soumis à risque fort lié aux phénomènes naturels :

- toute construction nouvelle ou augmentation de surface des constructions existantes, autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité est interdite.

Article.2.1AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble des secteurs qui composent la zone 1AU

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU.

Les constructions et installations à usage de commerce et artisanat à condition qu'ils aient vocation de service de proximité.

Les opérations de plus de 4 logements, à condition qu'elles comportent un local annexe à destination de cave ou d'aire de stockage fermé et couvert, d'une surface minimum de 4 m² par unité de logement.

Au sein du (ou des) périmètre(s) délimité au document graphique du PLU (pièce n°1) au titre de l'article L.123-1-5,16° du CU, 20% du nombre des logements réalisés doit être affecté à du logement locatif aidé.

L'article R151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Comme le permet l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, le PLU s'oppose à ce que les règles du PLU soient appliquées à l'ensemble du projet. C'est donc chaque parcelle issue de la division qui servira de référence à l'application du présent règlement, que la parcelle nouvellement créée soit déjà bâtie ou non.

Uniquement dans les périmètres soumis à risque fort lié aux phénomènes naturels délimités au titre de l'article R.123.11.b du CU au document graphique du PLU (pièce 1-1) :

- les travaux justifiés par des impératifs de sécurité.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Les secteurs identifiés par un astérisque (*), au règlement et au document graphique du PLU ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.1AU

ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions concernant les accès

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

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies 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 plate-forme des voiries.

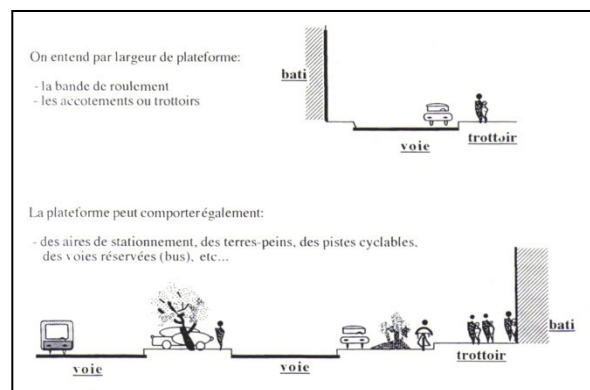
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Les 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 à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 du PLU (pièce n°4).

3.2. Dispositions concernant la voirie

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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et 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.



Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de plateforme inférieure à 5m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

3.3. Cas particuliers

Le cas échéant, les dessertes des constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 du PLU (pièce n°4).

En cas d'existence au document graphique du PLU (pièce n°1-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou 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 jointes au PLU.

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

4.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

Les eaux de filtre des piscines (eau de lavage) doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part de la surface totale d'assiette du projet et devant être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme :

- dans le secteur 1AUc-oap3 : 10%.

La part d'espaces perméables s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.

Sont comptabilisés dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre d'une superficie minimum de 10 m² d'un seul tenant, répartis :
 - au sol, sur une profondeur minimum d'1 m et non couverte. Ces surfaces peuvent être revêtues, dès lors que le revêtement employé ne nuit pas à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (couvert végétal, gravier, dalles à joints perméables, bi-couches perméables, ...)
 - en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées et constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 30 cm ou de substrat sur une profondeur minimum de 10 cm.
- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie, réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les murs de soutènement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations 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 infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),

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

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

L'ensemble du dispositif sera 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 public d'assainissement des eaux pluviales 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 d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

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

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

Les 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

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5. Collecte des déchets

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prises en application de la réglementation en vigueur en matière de déchets sur le territoire de la Communauté de Communes Faucigny-Glières.

Article.5.1AU

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.1AU

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes/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 éventuels, 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, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Ne sont pas concernées par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Il est rappelé que le débord sur le domaine public n'est pas autorisé.

6.2. Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des voies privées, et des voies piétonnes et cycles, est autorisée.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1-1), ou d'ordonnancements particuliers à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 du PLU (pièce n°4), les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises et voies publiques est autorisée dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes accolées ou non, au corps de la construction principale, à condition que :
 - o leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant, avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public n'excèdent pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
 - o les portes d'accès aux garages ne débouchent directement sur la voie,
- murs de soutènement des terres,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU) doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 5 m de part et d'autre du sommet des berges, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.7.1AU

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Généralités

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

Ne sont pas concernées par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

7.2. Règles générales

Sous réserve d'ordonnancements particuliers aux Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2 et 3 du PLU (pièce n°4), les constructions et installations doivent respecter une distance (d) comptée horizontalement de tout point de la façade concernée de la construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- projet de construction 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,
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

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

Les autres constructions annexes à usage de dépendances, accolées ou non au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1,20 m des limites des propriétés voisines, à condition que la longueur cumulée des façades situées entre 4 m et 1,20 m des propriétés privées voisines ne dépasse pas 10 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

7.3. Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU) doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 5 m de part et d'autre du sommet des berges, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8.1AU

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.1AU

EMPRISE AU SOL

9.1. Généralités

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, notamment les balcons,
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,

- les piscines extérieures non couvertes réalisées en accompagnement des constructions autorisées,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

9.2. Règles générales

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur 1AUc-oap3** : 0,40.

Article.10.1AU

HAUTEUR MAXIMALE

10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol et du terrain fini après réalisation du projet, jusqu'en tout point du faitage ou au bord supérieur de l'acrotère situé à l'aplomb. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

10.2. Règles générales

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant et au terrain fini.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Le gabarit des constructions, y compris les combles (C) ou les attiques (ATT) qui ne devront comporter qu'un seul niveau, ne doit pas excéder :

- **dans le secteur 1AUc-oap3** : RDC ou RDCS + 2 niveaux +C ou ATT + toiture à pans non-aménageables.

10.3. Cas particuliers

La hauteur maximum des constructions annexes à partir du terrain fini jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère ne doit pas excéder 3 m.

Article.11.1AU

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. 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.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent d'intégrer dans l'environnement bâti.

Toute opération doit prendre en compte les éventuelles dispositions particulières concernant l'architecture et l'aménagement des abords des constructions et installations définies aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°4) concernées.

11.2. 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 bâti 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, ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1 m par rapport au terrain naturel ou existant. Dans le cas de murs de soutènement en paliers, la distance horizontale entre chaque mur ne doit pas être inférieure à 1 m.

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

En cas de construction avec attique :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit s'appliquer sur l'ensemble 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 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

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.

11.3. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur 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 criardes est interdite.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois 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.

11.4. Toitures

Généralités

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, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

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

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 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons,
- pour les toitures plates ou à faible pente, ainsi que pour les constructions annexes, la profondeur du débord n'est pas réglementée.

Forme et volume des toitures

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être 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, ...

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

Les toitures terrasses ne doivent pas être inférieures à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.

Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être d'aspect tuile, et de teinte brun-rouge à brun foncé ou gris ardoise du pays. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers pourront être imposés.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

11.5. Clôtures

Les clôtures font l'objet d'une demande préalable à la commune.

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

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours.

Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie (comportant au minimum 20% de surface ajourée) surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, l'ensemble de ces éléments ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m.

L'utilisation de matériaux non finis, précaires, d'aspect brillant ou réfléchissant, de doublage ou de recouvrement d'une clôture de type toile ou autre est interdite.

Dans le cas de clôture doublée ou constituée d'une haie, seules sont admises les haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 m. Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

En limite des espaces agricoles, les clôtures doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole (piquets bois avec ou sans fil métal).

Les murs d'une hauteur supérieure à 0,60 m doivent se justifier sur le plan de la sécurité ou de la topographie (ex. : mur de soutènement). Ils ne peuvent excéder 1 m de hauteur.

Les clôtures installées sur les murs de soutènement doivent d'être constituées de grille ou grillage (doublé ou non d'une haie vive d'essences locales) et la hauteur totale de l'ensemble du dispositif (mur de soutènement et clôture) ne doit pas dépasser 1,80 m, sauf dans le cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure ou égale à 0,60 m, au-dessus duquel une hauteur de clôture n'excédant pas 1,20 m est admise.

Les clôtures de type « brise-vue » non ajourées et d'une hauteur maximale de 2 m, peuvent être admises en limite séparative, sous réserves d'être situées dans le prolongement d'une habitation édifiée en limite de propriété d'une autre habitation et sur une longueur maximale de 4 m par rapport à la façade.

Article.12.1AU

STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Généralités

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

Les dimensions minimum d'une place de stationnement automobile sont de 5m x 2,50m.

12.2. Règles générales

Concernant le stationnement des véhicules automobiles :

- il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
 - deux logements et moins : 2 places par logement,
 - plus de 2 logements et 16 logements au plus : 2 places de stationnement par logement dont 1 place intégrée dans le volume de la construction,
 - plus de 16 logements : 2 places de stationnement par logement dont 1,5 places place intégrées dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots : 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots,
- pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées, et les places intégrées dans le volume de la construction ne doivent pas être constitués de box clos.
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau (hors hôtellerie et restauration), le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.
- pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration, de chambre d'hôtes : 1 place par chambre et une place par tranche de 20 m² de salle de restauration.

12.3. 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.

Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le nombre de places de stationnement exigé ci-avant.

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

Article.13.1AU

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés

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 des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Toute opération doit comporter un minimum d'espaces verts correspondant à une part de la surface totale d'assiette du projet et devant être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme :

- dans le secteur 1AUc-oap3 : 25%.

La part d'espaces verts s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.

Sont comptabilisés dans les espaces verts :

- les espaces verts d'une superficie minimum de 10 m² d'un seul tenant, répartis au sol et en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées (et dans une proportion maximale de 50% des espaces verts exigés pour les toitures) ;
- les murs de soutènement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

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 aménagements des espaces libres ne doivent pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une profondeur de 2 m, sauf pour réaliser la voie d'accès.

Pour les périmètres ou les éléments ponctuels 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, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, 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.

L'emploi d'enrochements cyclopéens pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

Les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.1AU**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article.15.1AU**

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.1AU

INFRASTRUCTURES ET RESEaux DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE 2AU

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 2AU concerne des secteurs à caractère naturel dominant destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, pour les motifs suivants :

- insuffisance des équipements et infrastructures existants en leur périphérie immédiate des secteurs concernés, notamment au regard de la gestion des eaux pluviales ou de la voirie,
- rôle stratégique pour le développement de la commune et à l'appui du PADD du PLU.

Chaque zone 2AU a d'ores et déjà une vocation principale définie dans le cadre de l'économie générale du PLU :

- **une zone 2AU**, située au chef-lieu de Contamine-sur-Arve au lieu-dit « le Pelloux Nord », à vocation dominante d'habitat de moyenne densité devant contribuer à conforter sa fonction d'accueil et son animation,
- **deux zones 2AU à Pouilly**, au lieu-dit « à Pouilly » et « Les Samsons », à vocation dominante d'habitat de moyenne densité,
- **une zone 2AUX intercommunale à Findrol** au lieu-dit « Les Palus », à vocation économique d'accompagnement du Centre Hospitalier.

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Uniquement dans les périmètres relevant du patrimoine bâti 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 :

- toute construction nouvelle à l'exception des constructions et installations annexes des constructions principales existantes.

Article.2.2AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 20% du volume de la construction existante, ou 50 m² de SDP par unité d'habitation.

Les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles 3.2AU à 5.2AU ne sont pas réglementés.

Article.6.2AU

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes/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 éventuels, 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, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

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

6.2. Règles générales

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1-1), les constructions et installations autorisées dans la zone peuvent être implantées jusqu'en limite des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.3. Cas particulier

Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe des routes départementales :

- n° 1205, 9, 903G, B1005 et B1006, un recul minimum de 25 m,
- n° 2503 et 20, un recul minimum de 18 m.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.7.2AU

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Généralités

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

7.2. Règles générales

La distance (d) comptée horizontalement de tout point de la façade concernée de la 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 ($d > h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

7.3. Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en

respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Les articles 8.2AU à 10.2AU ne sont pas réglementés.

Article.11.2AU

CLOTURES

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

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours.

Les articles 12.2AU à 16.2AU ne sont pas réglementés.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CHAPITRE 1 : LA ZONE A

ARTICLE LIMINAIRE

Le législateur, en créant une zone A distincte des zones N, a voulu mettre l'accent sur le potentiel de production de certaines parties du territoire.

D'autre part, à Contamine-sur-Arve, le diagnostic agricole a révélé une agriculture dynamique et pérenne, et le PADD dans ses orientations générales, a souligné l'intérêt de préserver la valeur économique des terres agricoles de la commune, ainsi que l'intérêt paysager et environnemental de certaines d'entre elles.

Ces éléments amèneront à retenir une application assez large de la zone A sur le territoire communal.

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

- **des 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 du Code de l'Urbanisme (CU)**, couvrant certains espaces agricoles pour leurs sensibilités visuelle et paysagère.
- **des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.i et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU**, couvrant certains espaces agricoles pour leurs sensibilités environnementales contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue,
- **des périmètres ou des éléments ponctuels 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**, qui recouvrent des tènements fonciers arborés ou des éléments végétaux ponctuels (haie, alignement d'arbres, bosquet, vergers...) au sein des espaces agricoles pour leurs sensibilités paysagère et environnementale.
- **des 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**, qui recouvrent des ensembles bâtis et leurs abords ainsi que les éléments de patrimoine bâti isolés, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, et reportés au document graphique du PLU (pièce n°1).

Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectifs de :

- o préserver l'ambiance encore rurale ou historique de ces lieux,
- o favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage dominant d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités,
- o permettre les constructions nouvelles qui devront s'inspirer du sens du lieu, sans pour autant le copier, ni exclure l'expression d'une certaine modernité.

En outre, ces ensembles bâtis identifiés sont soumis au permis de démolir en application de l'article R. 421-28 du CU.

- **Des périmètres identifiés au titre de l'article L.123-1-5,II,6 du CU**, désignant les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- **Des cônes ou séquences de point de vue sur le grand paysage, 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**, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver.
- **au titre de l'article R.123.11.b du CU**, les secteurs soumis à un risque naturel ou concernés par la préservation d'une ressource naturelle.

Rappel : Les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale n°1 du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Uniquement dans les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU :

- les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole.

Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux secteurs Ab, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.A, sauf, ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques, et notamment drainages ou remblais ainsi que les terrassements et assainissements.

Uniquement dans les cônes ou séquences de point de vue sur le grand paysage, 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 :

- toutes constructions et toutes plantations susceptibles de masquer ou d'altérer le point de vue.

Uniquement dans le périmètre protégé de captage d'eau potable (« Lossiège ») conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- sur le périmètre rapproché : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et significatifs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements, ainsi que les pompages privés de la nappe, (cf arrêté du préfet)
- sur le périmètre éloigné : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

Uniquement dans les périmètres délimités au titre de l'article R.123.11.b du CU au document graphique du PLU (pièce 1-2) (hachure orange) soumis à risque fort lié aux phénomènes naturels :

- toute construction nouvelle ou augmentation de surface des constructions existantes, autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité est interdite.

Article.2.A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans la zone A et l'ensemble de ses périmètres :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

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.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrain,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- les réseaux de desserte existants sont en capacités suffisantes,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Tout projet de démolition d'une construction reconnue en tant qu'élément du patrimoine rural local, **identifiée au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU**, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28 du CU.

Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels.

2.2. Uniquement dans la zone A :

Les constructions, installations et dépendances techniques nécessaires à l'activité agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sur la base des critères précisés au rapport de présentation, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Les constructions à usage de local de surveillance nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :

- que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
- que chaque local n'excède pas 40 m² de SDP, soit intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation préexistante (ce local de surveillance ne pouvant être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants),
- que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de local de surveillance par exploitation (en cas de plusieurs locaux, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) ou que les locaux soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes,
- que le nombre de ces locaux de surveillance soit en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, et que la surface cumulée des locaux de surveillance ne dépasse pas 160 m² de surface de plancher par exploitation.

Les constructions et installations nécessaires à l'élevage "hors sol", sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Les serres et tunnels, à condition qu'ils soient réalisés avec une structure démontable, et qu'ils ne créent pas de nuisance effective au voisinage.

Les abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés à une activité agricole professionnelle ou d'enseignement public, qu'ils ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol et qu'ils conservent un côté ouvert, avec un abri autorisé par hectare de terrain.

Le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles.

Les constructions et installations annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges), les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, et les constructions destinées à la transformation de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées, à condition :

- d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments, dans la limite de 50m² de SDP, et à condition
- de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que l'activité de transformation soit déclarée au Répertoire des Métiers.

L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, ainsi qu'une construction annexe non habitable (hors piscine extérieure non couverte mais y compris celle existante) par construction à usage d'habitation, sous réserves :

- que la construction à usage d'habitation préexistante présente une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m²,
- que l'extension n'excède pas 20 % de la SDP existante et 50 m² de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
- que la construction annexe ne dépasse pas 20m² d'emprise au sol, et dans la limite d'une seule annexe à échéance du PLU,
- que la construction annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale,
- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Une construction annexe non habitable (hors piscine extérieure non couverte mais y compris celle existante) de la construction à usage d'habitation située en zone U sur la même parcelle, sous conditions :

- de contraintes techniques dûment justifiées, ne permettant pas sa réalisation sur la partie de la parcelle située en zone U,
- que la construction annexe ne dépasse pas 20m² d'emprise au sol, et dans la limite d'une seule annexe à échéance du PLU,
- que la construction annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale,
- qu'elle n'impacte pas un espace exploité par l'activité agricole et que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Toute construction traditionnelle identifiée au titre de l'article R 123.11.h et réglementée au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU, peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...) à condition que:

- la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage, et ne porte pas atteinte à la destination de la zone, ni au fonctionnement de l'activité agricole,

- son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU,
- elle soit desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
- son volume et ses murs extérieurs soient conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture,

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, **délimitée au titre de l'article R 123-11.h et R 123-11.i, et réglementée au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU**, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du CU).

Les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient pas situés dans les Espaces Boisés Classés.

2.4. Uniquement dans les périmètres ou des éléments ponctuels délimités aux titres des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU :

Les travaux et installations liés à l'activité agricole à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire (retenue d'eau, stockage temporaire...), et qu'ils n'entravent pas la circulation de la faune.

L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserves :

- que la construction à usage d'habitation préexistante présente une surface supérieure ou égale à 50 m² de surface de plancher,
- que l'extension n'excède pas 15 % de la SDP existante et de 30 m² de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.5. Uniquement dans les secteurs de protection paysagère délimités au titre de l'article R.123.11.h du CU et réglementés au titre de l'article L123-1-5-7,III,2 :

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 la protection contre les risques naturels ou des objectifs paysagers (ex : remise en état du site) et sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages.

2.5. Uniquement dans les périmètres délimités aux titres de l'article L.123-1-5,II,6 du CU, désignant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Le changement de destination sous réserve :

- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte par les réseaux et la voirie adaptée à sa nouvelle destination,
- que la destination projetée soit habitation, hébergement hôtelier (de type gîte), bureaux, artisanat, exploitation agricole ou forestière et service public ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

2.6. Uniquement dans les secteurs identifiés au titre de Natura 2000 :

Tous travaux et installations doivent faire l'objet d'un dossier d'évaluation des incidences (EI) en application de l'article L.414.4 du Code de l'Environnement.

2.7. Uniquement dans les périmètres soumis à risque fort lié aux phénomènes naturels délimités au titre de l'article R.123.11.b du CU au document graphique du PLU (pièce 1-2) (hachures orange):

- les travaux justifiés par des impératifs de sécurité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.A

ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Dispositions concernant les accès

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.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies 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.

3.2. Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Article.4.A

DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou 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 jointes au 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.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

4.2. Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de sa création, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne peut être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

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

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

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

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

L'ensemble du dispositif sera 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 public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales 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 d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

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

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

Pour les constructions existantes, la commune tolère des dispositifs réduits 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

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électrique de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 Collecte des déchets

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prises en application de la réglementation en vigueur en matière de déchets sur le territoire de la Communauté de Communes Faucigny-Glières.

Article.5.A

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Article.6.A

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes/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 éventuels, 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 concernées par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Il est rappelé que le débord sur le domaine public n'est pas autorisé.

6.2. Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des voies privées, et des voies piétonnes et cycles, est autorisée.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce 1-1), les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises et des voies publiques, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants, et sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1-1):

- réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle identifiée **au titre de l'article R.123-11.h et réglementées au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU**, afin de préserver son caractère architectural et/ou sa typo morphologie,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

6.3. Cas particuliers

Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe des routes départementales :

- n° 1205, 9, 903G, B1005 et B1006, un recul minimum de 25 m,
- n° 2503 et 20, un recul minimum de 18 m.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU) doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 5 m de part et d'autre du sommet des berges, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.7.A

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et

marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

Ne sont pas concernées par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

7.2. Règles générales

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

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle identifiée **au titre de l'article R.123-11.h et réglementées au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU**, afin de préserver son caractère architectural et/ou sa typo morphologie,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

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

Les autres constructions annexes à usage de dépendances, accolées ou non au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1,20 m des limites des propriétés voisines, à condition que la longueur cumulée des façades situées entre 4 m et 1,20 m des propriétés privées voisines ne dépasse pas 10 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

7.3. Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau identifiés au rapport de présentation (pièce n°2 du PLU) doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul minimal vis-à-vis des cours d'eau de 5 m de part et d'autre du sommet des berges, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8.A

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre.

Article.9.A

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

Article.10.A

HAUTEUR MAXIMALE

10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol et du terrain fini après réalisation du projet, jusqu'en tout point du faitage ou au bord supérieur de l'acrotère situé à l'aplomb. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti ou naturel existant :

- constructions et installations agricoles,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

10.2. Règles générales

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant et au terrain fini.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

La hauteur et le gabarit de la construction, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder :

- pour les locaux de surveillance accolés aux bâtiments d'exploitation agricole : RDC ou RDCS + 1 niveau +C et 9 m, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : RDC ou RDCS + 1 niveau +C et 9 m, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- **Pour les constructions identifiées au titre de l'article R.123-11.h et réglementées au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU**, elles doivent respecter le gabarit et la hauteur de la construction, sauf en cas de réfection de toiture pour laquelle une légère adaptation de la hauteur est acceptée.

10.3. Cas particuliers

La hauteur maximum des constructions annexes des constructions principales à usage d'habitation à partir du terrain fini jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère ne doit pas excéder 3 m.

Article.11.A

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. 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.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article R.123-11.h et réglementées au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU :

- pour toute réhabilitation, extension ou reconstruction après démolition d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- 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 constructions annexes.

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

11.2. 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 bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel ou existant, et par leurs aménagements

extérieurs, 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 ou existant, sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

11.3. Aspect des façades

Dans la zone A, pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels, les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

11.4. Toitures

Dans la zone A, pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels, les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

11.5. Clôtures

Elles doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole, d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles, quant à leur hauteur qui ne doit pas excéder 1,50m, leurs couleurs et leurs matériaux, et permettre le passage de la petite faune.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

Dans les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et R 123-11.i réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU qui recouvrent les secteurs de protection écologique :

- la hauteur des clôtures ne soit pas excéder 1,20m.

Uniquement pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante, identifiée au titre de **l'article R 123-11.h et réglementée au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU :**

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50m peuvent être autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Article.12.A**STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

Les dimensions minimum d'une place de stationnement automobile sont de 5 m x 2,50 m.

Article.13.A**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES****13.1. Espaces Boisés Classés**

Sans objet.

13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont demandés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Dans les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et R 123-11.i réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU, qui recouvrent des tènements fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (vergers, vignes, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, 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.

L'emploi d'enrochements cyclopéens pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

Les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.A****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**Article.15.A****PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

Article.16.A**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CHAPITRE 1 : LA ZONE N

ARTICLE LIMINAIRE

La zone N concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,
- l'existence d'une exploitation forestière,
- leur caractère d'espace naturel dominant.

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

- **un secteur Nx**, de gestion de l'activité économique existante au sein des espaces naturels sensibles,
- **des 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**, couvrant certains espaces naturels pour leurs sensibilités visuelle et paysagère, au sein desquels les constructions y sont interdites afin d'assurer leur préservation.
- **des périmètres délimités au titre de l'article R 123-11.i et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU**, couvrant certains espaces naturels pour leurs sensibilités environnementales contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.
- **des périmètres ou des éléments ponctuels délimités au titre de l'article R 123-11.h et R 123-11.i réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU**, qui recouvrent des tenements fonciers arborés ou des éléments végétaux ponctuels (haie, alignement d'arbres, bosquet, vergers...) au sein des espaces naturels pour leurs sensibilités paysagère et environnementale.
- **des 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**, qui recouvrent des ensembles bâtis et leurs abords ainsi que les éléments de patrimoine bâti isolés, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, et reportés au document graphique du PLU (pièce n°1-1).

Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectifs de :

- préserver l'ambiance encore rurale ou historique de ces lieux,
- favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités,
- permettre les constructions nouvelles qui devront s'inspirer du sens du lieu, sans pour autant le copier ni exclure l'expression d'une certaine modernité.

En outre, ces ensembles bâtis identifiés sont soumis au permis de démolir en application de l'article R. 421-28 du CU.

- **au titre de l'article R.123.11.b du CU**, les secteurs soumis à un risque naturel ou concernés par la préservation d'une ressource naturelle.

Uniquement dans les périmètres soumis à risque fort lié aux phénomènes naturels délimités au titre de l'article R.123.11.b du CU, les secteurs soumis à un risque naturel ou concernés par la préservation d'une ressource naturelle:

- des secteurs à risque probable (bandes striées en diagonale) : tout travaux autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité, ainsi que toute construction nouvelle ayant pour objet l'augmentation de surface et/ou de capacité d'accueil des constructions existantes.
- des secteurs à risque possible (bandes striées à la verticale) : tous travaux autres que ceux prévus au sein des dispositions particulières à l'article 2 du présent règlement.

Uniquement dans le périmètre protégé de captage d'eau potable (« Lossiège ») conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- sur le périmètre rapproché : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et significatifs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements, ainsi que les pompages privés de la nappe, (cf arrêté du préfet)
- sur le périmètre éloigné : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

Rappel : Les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU relatifs à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, naturel ou paysager, peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) transversale n°1 du PLU (pièce n°4), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

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

Article.1.N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Uniquement dans les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU :

- les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole.

Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux secteurs Nb, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.A, sauf, ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques, et notamment drainages ou remblais ainsi que les terrassements et assainissements

Uniquement dans les cônes ou séquences de point de vue sur le grand paysage, 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 :

- toutes constructions et toutes plantations susceptibles de masquer ou d'altérer le point de vue.

Uniquement dans le périmètre protégé de captage d'eau potable (« Lossiège ») conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- sur le périmètre rapproché : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et significatifs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements, ainsi que les pompages privés de la nappe, (cf arrêté du préfet).
- sur le périmètre éloigné : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

Uniquement dans les périmètres délimités au titre de l'article R.123.11.b du CU au document graphique du PLU (pièce 1-2) (hachure orange) soumis à risque fort lié aux phénomènes naturels :

- toute construction nouvelle ou augmentation de surface des constructions existantes, autres que ceux justifiés par des impératifs de sécurité.
- toute construction nouvelle ou augmentation de surface et/ou de capacité d'accueil des constructions existantes.

Article.2.N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans la zone N et le secteur Nx

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard des espaces naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

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.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrain,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,

- les réseaux de desserte existants soient en capacités suffisantes,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone,

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels

Les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif à usage d'activités, dans la mesure où celles-ci sont nécessaires à la gestion et à la préservation du milieu naturel et forestier, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard des espaces naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré,

L'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et d'assurer une bonne intégration dans le site.

Une construction annexe non habitable (hors piscine extérieure non couverte mais y compris celle existante) de la construction à usage d'habitation située en zone U sur la même parcelle, sous conditions :

- de contraintes techniques dûment justifiées, ne permettant pas sa réalisation sur la partie de la parcelle située en zone U,
- que la construction annexe ne dépasse pas 20m² d'emprise au sol, et dans la limite d'une seule annexe à échéance du PLU,
- que la construction annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale,
- qu'elle ne soit pas située dans un secteur délimité au titre de l'article L. 123-1-5,III,2 du Code de l'Urbanisme, n'impacte pas un espace exploité par l'activité agricole et que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré au document graphique du PLU (pièce 1-1) au titre de l'article L. 123-1-5,III,2 et R.123.11.h du CU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du CU).

Les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient pas situés dans les Espaces Boisés Classés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, **délimitée au titre de l'article R 123-11.h et R 123-11.i, et réglementée au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme (CU)**, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du CU).

2.2. Uniquement dans les périmètres ou des éléments ponctuels délimités aux titres des articles R 123-11.h et i, et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU :

- Les travaux et installations liés à la gestion et l'entretien des milieux naturels à condition qu'ils préservent le caractère naturel des lieux, qu'ils n'entravent pas la circulation de la faune.
- Dans les secteurs identifiés au titre de Natura 2000, ces travaux et installations doivent faire l'objet d'un dossier d'évaluation des incidences (EI), en application de l'article L.414.4 du Code de l'Environnement.

2.3. Uniquement dans le périmètre protégé de captage d'eau potable (« Lossiège ») conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (par arrêté préfectoral) :

- sur le périmètre rapproché : les activités utilisant des produits toxiques ou polluants (traitement de surface, teinturerie, peinture et significatifs, tannerie, etc.), les excavations et gros terrassements, ainsi que les pompages privés de la nappe, (cf arrêté du préfet)
- sur le périmètre éloigné : les activités polluantes et les prélèvements d'eau à la nappe.

2.4. Uniquement dans les périmètres relevant du patrimoine bâti 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 :

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L 430-1 et suivants du CU.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23.h.

2.5. Dans le secteur Nx uniquement :

Dans les secteurs identifiés au titre de Natura 2000, les travaux et installations doivent faire l'objet d'un dossier d'évaluation des incidences (EI), en application de l'article L.414.4 du Code de l'Environnement.

Ces travaux et installations sont limités à :

- la gestion et l'entretien des milieux naturels,
- l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, à vocation d'activité, dans le volume existant, sans extension ni emprises nouvelles.

2.6. Uniquement dans les périmètres soumis à risque fort lié aux phénomènes naturels délimités au titre de l'article R.123.11.b du CU au document graphique du PLU (pièce 1-2) (hachures orange):

- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.N

ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Dispositions concernant les accès

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.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies 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.

3.2. Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Article.4.N

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction pouvant servir à l'accueil du public ou 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 jointes au PLU.

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

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU,

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de sa création, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne peut être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

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

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

L'ensemble du dispositif sera 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 public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales 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 d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

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

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

Pour les constructions existantes, la commune tolère des dispositifs réduits 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

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5. Collecte des déchets

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prises en application de la réglementation en vigueur en matière de déchets sur le territoire de la Communauté de Communes Faucigny-Glières.

Article.5.N

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Article.6.N

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées ouvertes à la circulation publique, les chemins ruraux, hors voies privées et voies piétonnes/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 éventuels, 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 concernées par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU. Il est rappelé que le débord sur le domaine public n'est pas autorisé.

6.2. Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des voies privées, et des voies piétonnes et cycles, est autorisée.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce 1-1), les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises et des voies publiques, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants, et sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique du PLU (pièce n°1-1) :

- réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle au sein des périmètres délimités au titre de **l'article R.123.11.h et réglementé au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU**, afin de préserver son caractère architectural et/ou sa typo morphologie.
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

6.3. Cas particuliers

Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter par rapport à l'axe des routes départementales :

- n° 1205, 9, 903G, B1005 et B1006, un recul minimum de 25 m,
- n° 2503 et 20, un recul minimum de 18 m.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.7.N**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

7.1. Généralités

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

Ne sont pas concernées par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

7.2. Règles générales

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

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

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

Les autres constructions annexes à usage de dépendances, accolées ou non au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1,20 m des limites des propriétés voisines, à condition que la longueur cumulée des façades situées entre 4 m et 1,20 m des propriétés privées voisines ne dépasse pas 10 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

7.3. Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace végétal libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8.N**IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre.

Article.9.N**EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions et installations n'est pas réglementé.

Article.10.N**HAUTEUR MAXIMALE****10.1. Généralités**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou existant, avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol et du terrain fini après réalisation du projet, jusqu'en tout point du faitage ou au bord supérieur de l'acrotère situé à l'aplomb. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les accès aux sous-sols des constructions ou les rampes d'accès aux stationnements souterrains d'une largeur inférieure ou égale à 4 m pour un accès à sens unique et 6 m pour un accès à double sens.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti ou naturel existant :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées)
- **le secteur Nx.**

10.2. Règles générales

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant et au terrain fini.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Le gabarit des constructions, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doit pas excéder : RDC ou RDCS + 1 niveau +C.

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 constructions et installations doivent respecter le gabarit et la hauteur de la construction, sauf en cas de réfection de toiture pour laquelle une légère adaptation de la hauteur est acceptée.

10.3. Cas particuliers

La hauteur maximum des constructions annexes des constructions principales à usage d'habitation à partir du terrain fini jusqu'au sommet de la panne sablière ou de l'acrotère ne doit pas excéder 3 m.

Article.11.N**ASPECT EXTÉRIEUR****11.1. Généralités**

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3. 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.

11.2. 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 bâti ou naturel existant, et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel ou existant, et par leurs aménagements extérieurs, 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 existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11.3. Aspect des façades

Dans la zone N, pour les constructions et installations doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans l'environnement naturel existant.

11.4. Clôtures

Elles doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole, d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles, quant à leur hauteur qui ne doit pas excéder 1,50m, leurs couleurs et leurs matériaux, et permettre le passage de la petite faune.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

Dans les périmètres délimités au titre des articles R 123-11.h et R 123-11.i réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU qui recouvrent les secteurs de protection écologique :

- la hauteur des clôtures ne soit pas excéder 1,20m.

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, pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante :

- les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50m peuvent être autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Article.12.N

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement automobile sont de 5 m x 2,50 m.

Article.13.N

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique du PLU (pièce n°1-1) sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du CU, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont demandés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

L'emploi d'enrochements cyclopéens pour la réalisation de tout soutènement des terres est interdit.

Pour les périmètres ou les éléments ponctuels délimités au titre des articles R 123-11.h et R 123-11.i et réglementés au titre de l'article L 123-1-5,III,2 du CU, qui recouvrent des tènements

fonciers arborés et/ou des éléments végétaux de proximité les plus significatifs (haies, bosquets, alignement d'arbres, vergers, jardins, vignes), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire, patrimoniale et/ou écologique, à préserver et valoriser, 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 R421-23.h.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.N****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**Article.15.N****PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

Article.16.N**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

**ANNEXE
LEXIQUE ET SCHEMAS EXPLICATIFS**

Les définitions et schémas ont une valeur explicative et illustrative

Accès

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché suffisant pour accéder au terrain support de la construction.

Affouillement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol.

Tout affouillement qui n'entre pas dans le cadre d'un permis de construire doit être soumis à déclaration préalable si, cumulativement, la profondeur de l'affouillement excède 2 mètres et l'affouillement porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Annexe

Construction à usage non principal (non destiné à l'habitat ou aux activités), de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Une piscine est une construction annexe.

Bahut (mur bahut)

Muret sur lequel repose une grille, des barreaux ou des travées de clôture.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain. Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations ou vingt destinations codifiées aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme, qu'il soit accompagné ou non de travaux.

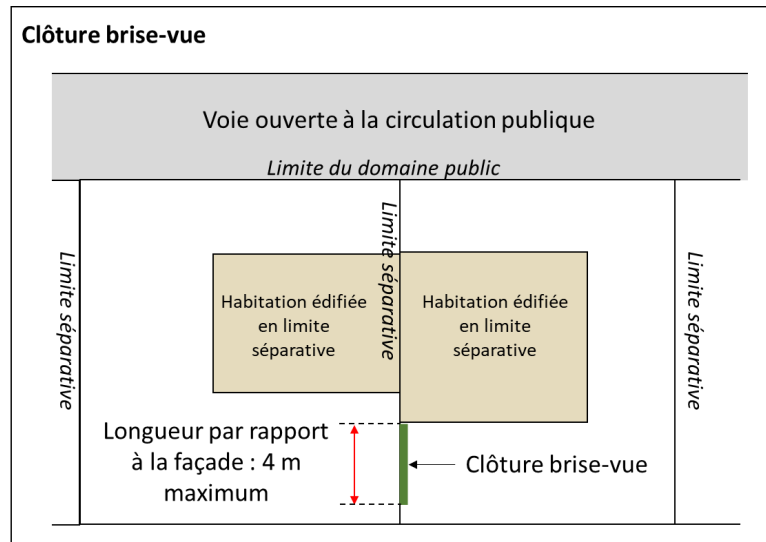
A noter : en zones A et N, le changement de destination des constructions est autorisé uniquement pour les bâtiments identifiés au règlement graphique.

Clôture à claire-voie

Clôture ajourée. Le PLU exige une part minimum de surface ajourée pour le dispositif à claire-voie.
NB : L'installation de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Clôture brise-vue

Clôture non ajourée, non perméable visuellement. Les clôtures brise-vue peuvent être admises en limite séparative, sous réserves d'être situées dans le prolongement d'une habitation édifiée en limite de propriété et sur une longueur maximale de 4 m par rapport à la façade. Dans ce cas leur hauteur ne doit pas excéder 2 m.



Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Déblais

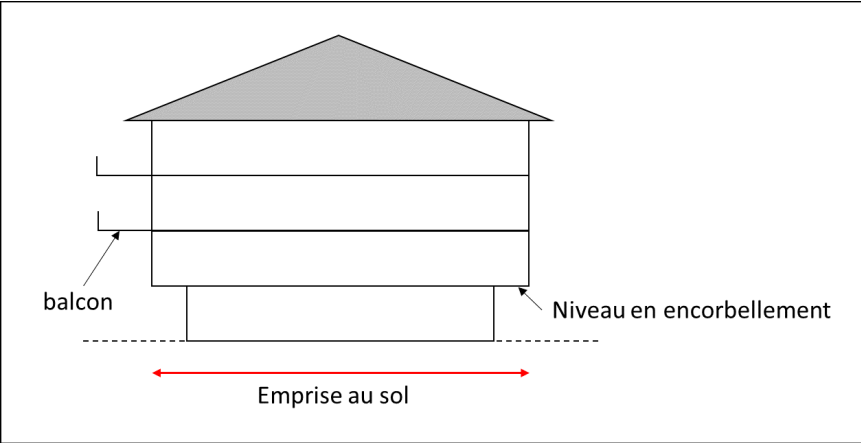
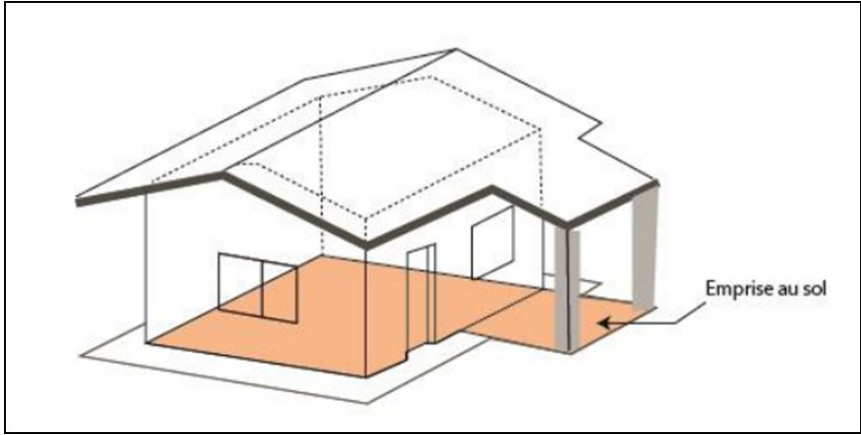
Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Destination

La destination des bâtiments en urbanisme correspond à ce pourquoi une construction est édifiée. Le PLU peut différencier les règles applicables aux cinq destinations et vingt sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à 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 et balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.



Enrochement cyclopéen

L'enrochement cyclopéen est constitué de grosses pierres (blocs de plus d'un mètre cube), non équarries et entassées.



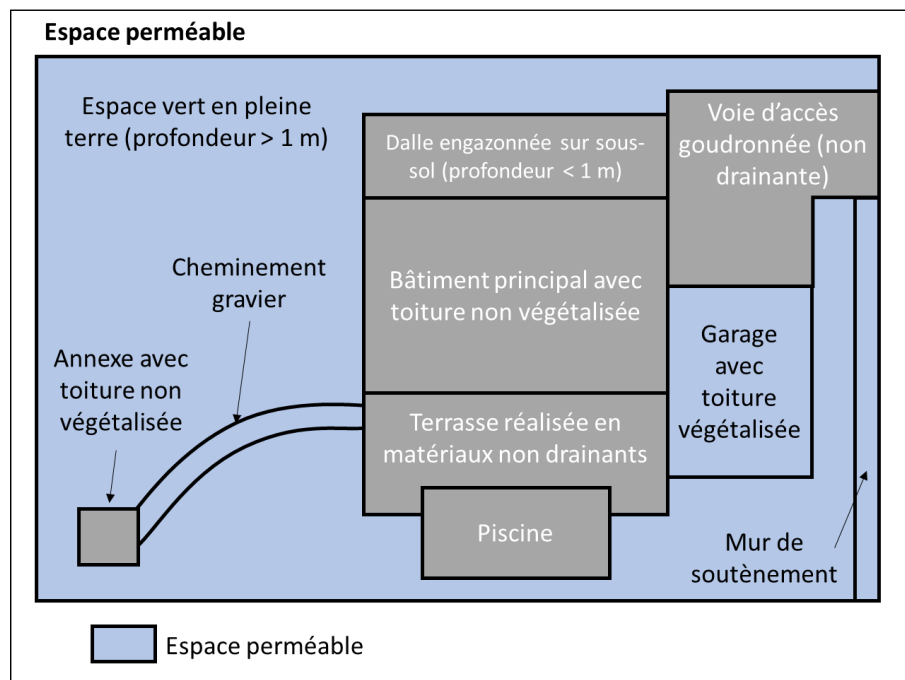
Enrochement cyclopéen

Espace perméable

Les espaces perméables sont les espaces drainants permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sont comptabilisés dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre d'une superficie minimum de 10 m² d'un seul tenant, répartis :
 - au sol, sur une profondeur minimum d'1 m et non couverte. Ces surfaces peuvent être revêtues, dès lors que le revêtement employé ne nuit pas à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (couvert végétal, gravier, dalles à joints perméables, bi-couches perméables, ...),
 - en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées et constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 30 cm ou de substrat sur une profondeur minimum de 10 cm.
- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie, réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les murs de soutènement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

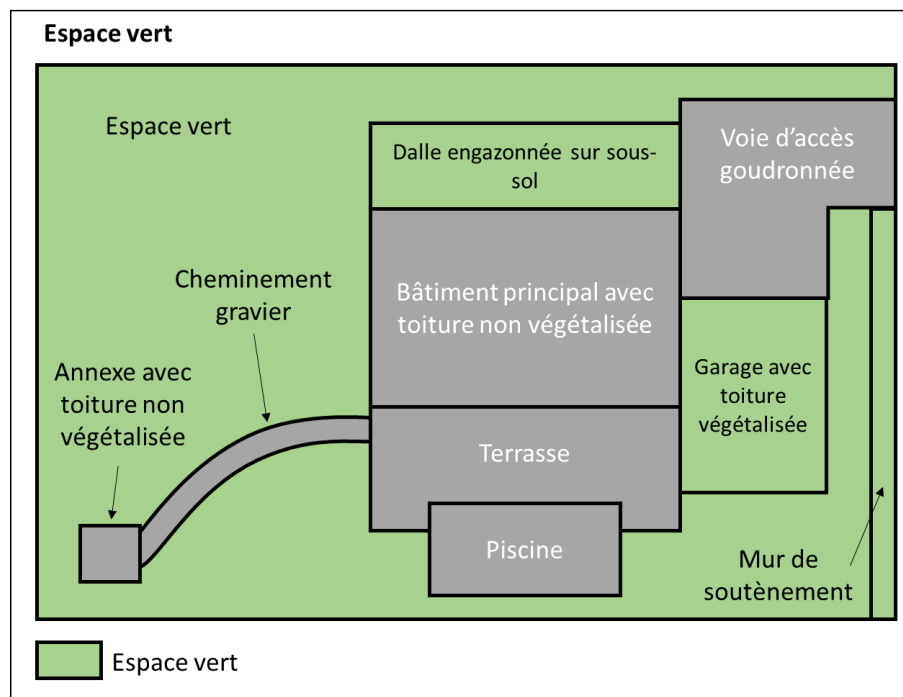


Espace vert

Les espaces verts participent à l'agrément des espaces urbanisés, la biodiversité et la réduction des « îlots de chaleur ». Ils doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sont comptabilisés dans les espaces verts :

- les espaces verts d'une superficie minimum de 10 m² d'un seul tenant, répartis au sol et en toiture, dès lors qu'elles sont végétalisées (et dans une proportion maximale de 50% des espaces verts exigés pour les toitures) ;
- les murs de soutènement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.



Exhaussement

Remblai de terre ou modification du nivellement existant du sol.

Tout exhaussement qui n'entre pas dans le cadre d'un permis de construire doit être soumis à déclaration préalable si, cumulativement, la hauteur de l'exhaussement excède 2 mètres et l'exhaussement porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

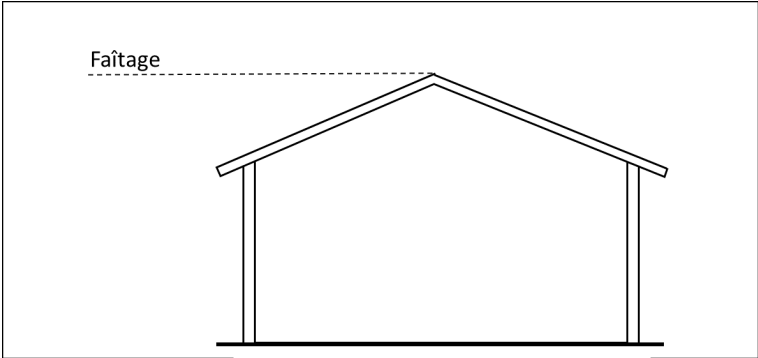
Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

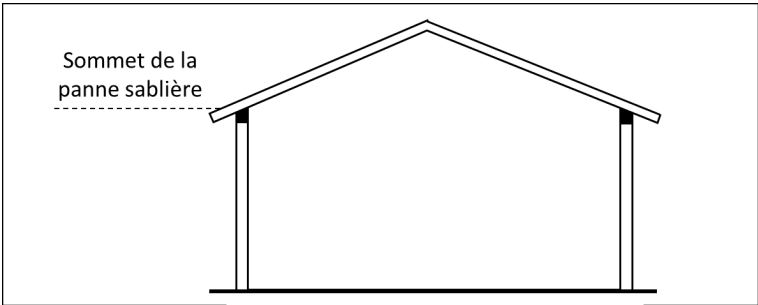
Faîtage / panne sablière / acrotère

Les points haut de référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur d'une construction sont le faîtage ou le sommet de l'acrotère ou le sommet de la panne sablière.

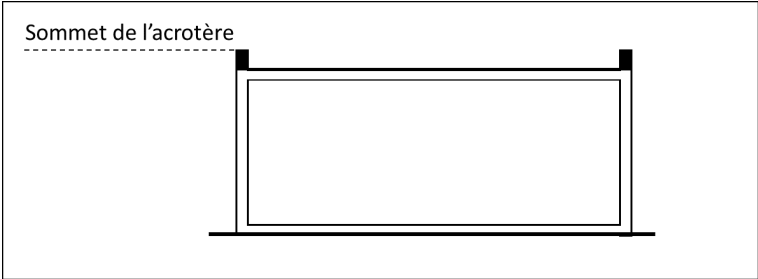
Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure de toiture.



La panne sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade.



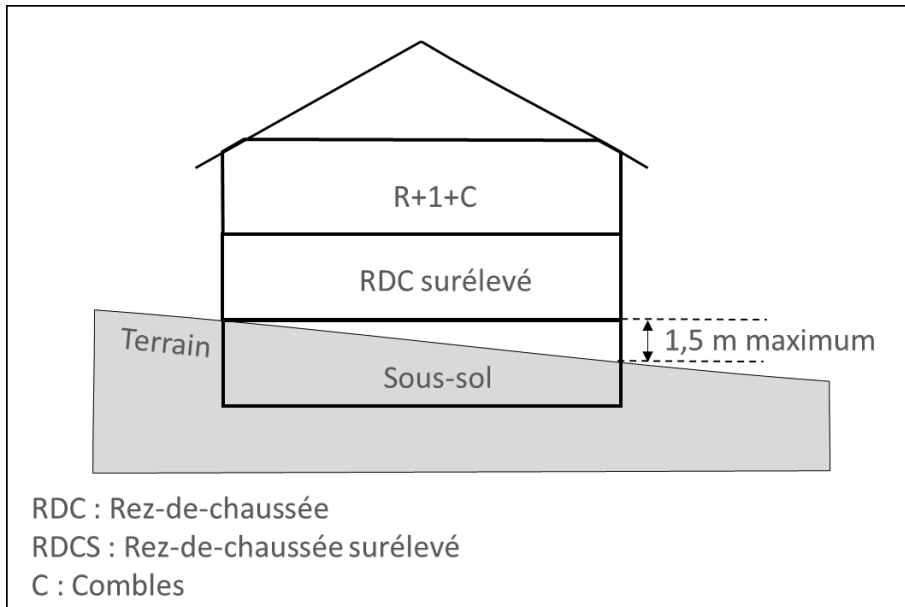
L'acrotère est le prolongement du mur de façade jusqu'à la toiture plate ou la toiture-terrasse



Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

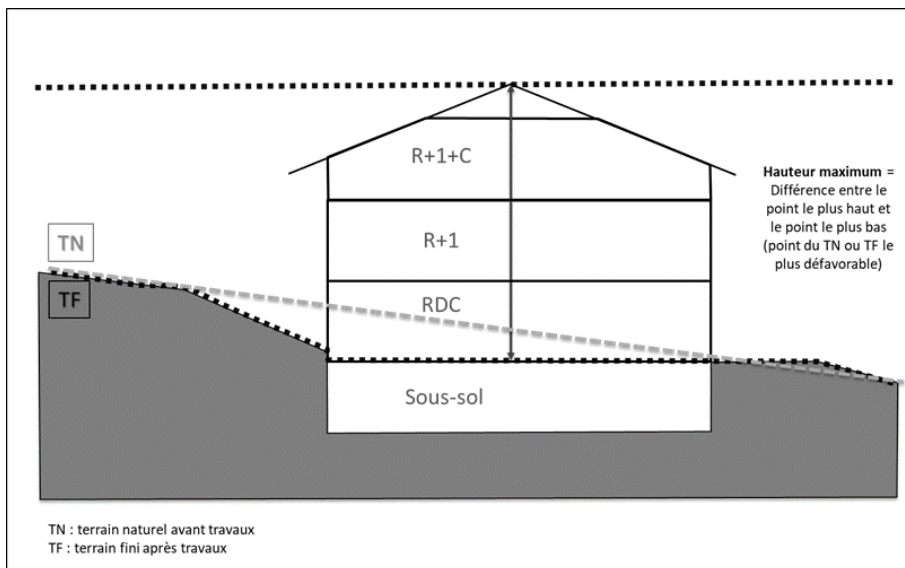
A l'article 10 du règlement, le gabarit est exprimé en nombre de niveaux. Pour être considéré comme un rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie sous ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au niveau du terrain pris en compte.



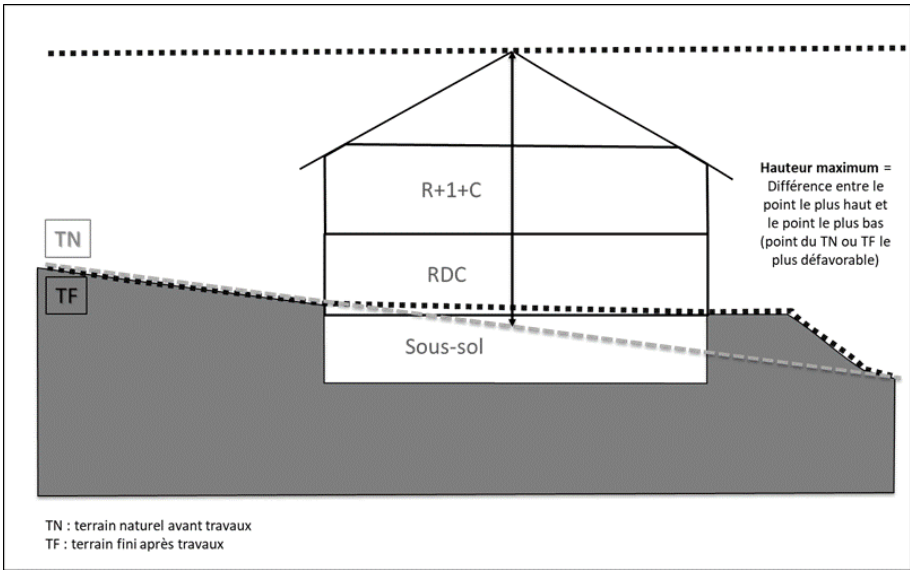
Hauteur

La hauteur totale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre point le plus haut de la construction et le point du terrain tels que définis par le règlement.

Schémas applicables en zones U, UE, 1AU, A, N :



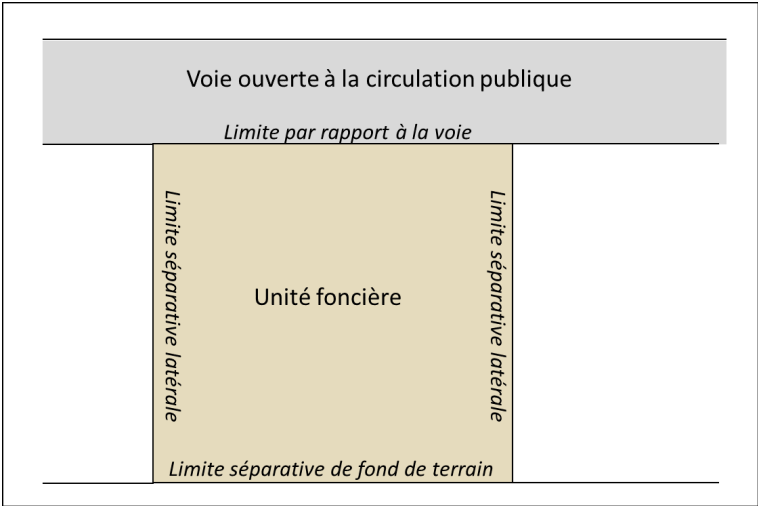
Dans le cas où le terrain fini a un niveau inférieur à celui du terrain naturel, le point bas à prendre en compte est celui du terrain fini



*Dans le cas où le terrain fini a un niveau supérieur à celui du terrain naturel,
le point bas à prendre en compte est celui du terrain naturel*

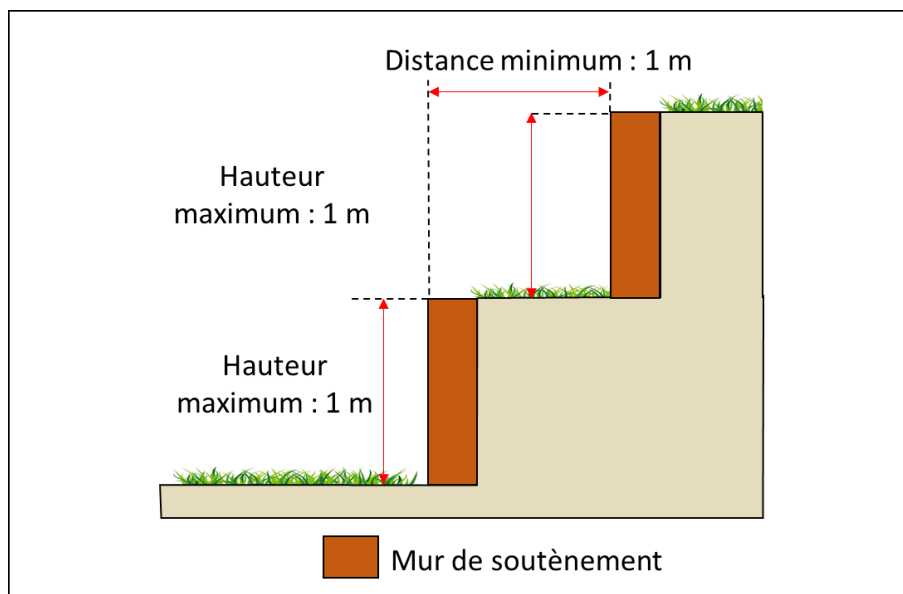
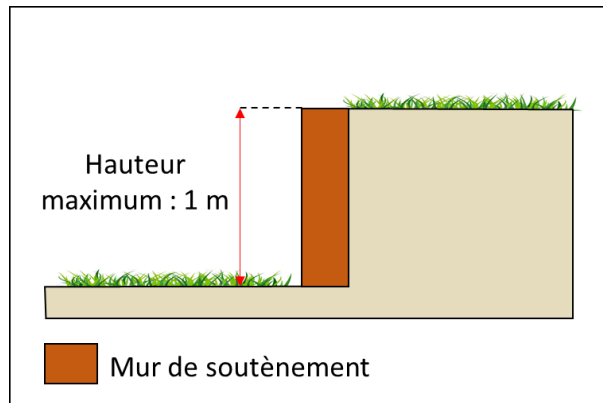
Limite séparative (latérale ou fond de parcelle)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d’assiette de la construction, constitué d’une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l’unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Mur de soutènement

Un mur de soutènement est un des dispositifs permettant de gérer les différences de niveau du terrain, en retenant la terre du niveau du terrain le plus élevé.



Dans le cas de murs de soutènement en paliers, la distance horizontale entre chaque mur ne doit pas être inférieure à 1 m.

Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation...

Saillie

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de la façade d'une construction ou le gabarit enveloppe de la construction.

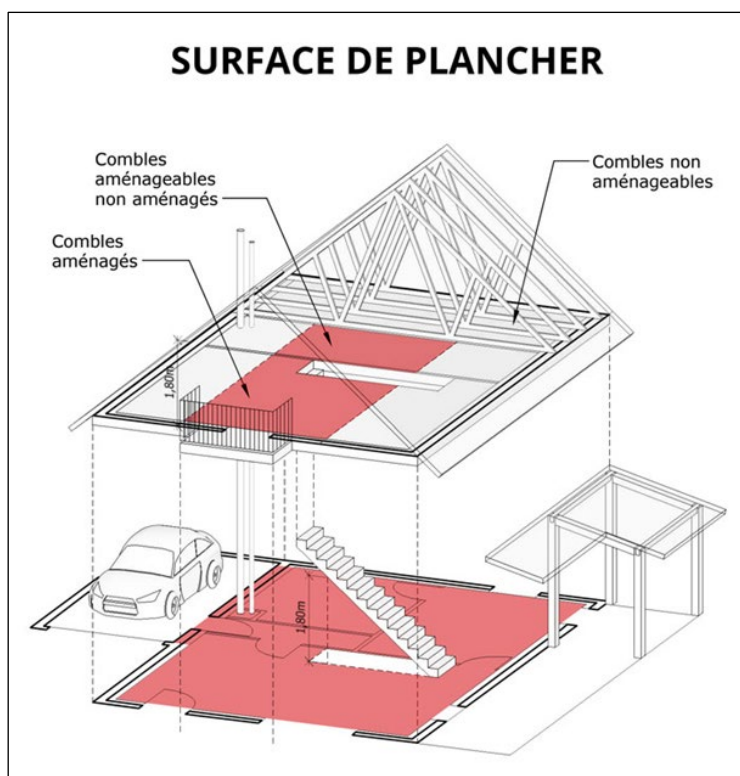
Surface de Plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.

Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre, ...). L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite.

La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- Vides et trémies (qui correspondent aux escaliers et ascenseurs).
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, des combles avec un encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges).
- Surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets.
- Surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune : Parties de bâtiments (couloirs, chaudière, canalisation, garde-corps...) et des terrains (jardins, parcs...) affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.
- Surface égale à 10 % des surfaces de plancher destinée à l'habitation, après déductions des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Terrain ou unité foncière

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision et constituant l'assiette du projet.

Toiture végétalisée

Le principe de la toiture végétalisée consiste à recouvrir une toiture (généralement plate ou à faible pente) d'un substrat végétalisé.