

DEPARTEMENTS DE LA HAUTE-SAVOIE ET DE L'AIN

**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
USSES ET RHONE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DU PAYS  
DE SEYSSEL**

**RÈGLEMENT ÉCRIT**

**PIECE  
N°3-1**

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 mars 2023, approuvant la modification n°1 du PLUi du Pays de Seyssel,



Le Président  
Paul RANNARD

**Territoires  
demain**

# SOMMAIRE

Préalable :

- Des schémas explicatifs des principales règles contenues dans les dispositions générales et les articles de chaque zone figurent, à titre d'illustration et d'information uniquement, en annexe du présent règlement.
- Nota : pour connaître l'ensemble des règles applicables, il convient de se référer à la fois aux dispositions générales et au règlement propre à chaque zone.

## Définitions 4

## Dispositions générales 11

Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Clermont	11
Lotissement ou construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance	11
Modalités de calcul de l'emprise au sol	11
Modalités de calcul de la hauteur	11
Modalités de calcul de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques	12
Modalités de calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives	13
Modalités de calcul de l'implantation sur une même propriété	14
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	14
Modalités de calcul des espaces verts	15
Modalités de calcul des espaces perméables	15
Modalités de calcul du stationnement	16
Accès	16
Voirie	16
Desserte par les réseaux	17
Prise en compte des aléas naturels	17

## Schémas 18

### Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

#### **Zone UH, composée des secteurs UHc2, UHc3, UH2, UH1 et UH1**

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	23
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
Chapitre III : Equipements et réseaux	33

#### **Zone UE, dont le secteur UEf**

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	35
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36

Chapitre III : Equipements et réseaux	38
---------------------------------------	----

### **Zone UX, dont les secteurs UXc et UX'**

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	40
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
Chapitre III : Equipements et réseaux	44

## **Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future "AU"**

### **Zone 1AUH, dont les secteurs 1AUH3, 1AUHc2, 1AUH2 et 1AUH1**

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	46
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
Chapitre III : Equipements et réseaux	54

### **Zone 2AUH**

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	56
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	56
Chapitre III : Equipements et réseaux	57

### **Zone 2AUX**

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	59
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
Chapitre III : Equipements et réseaux	60

## **Dispositions applicables aux zones agricoles "A"**

### **Zone A, dont le secteur Aa**

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	62
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	66
Chapitre III : Equipements et réseaux	70

## **Dispositions applicables aux zones naturelles "N"**

### **Zone N**

---

Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	72
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	75
Chapitre III : Equipements et réseaux	79

# 1 DÉFINITIONS

## Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.

## Affouillements

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

## Alignement

Limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

## Annexe

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures 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 est non accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe accolée est considérée comme une extension de la construction principale.

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Nota : une piscine non accolée est toujours une annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

## Attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur tous les côtés de la construction, excepté pour les circulations verticales.

## Bâtiment

Construction couverte et close générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

## Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré

Bâtiment (ou partie de bâtiment) dont la partie sommitale est entièrement couverte de terre et est située sous le terrain naturel.

## Chemin d'exploitation

Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

### Chemin rural

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

### Clôture à claire-voie

Clôture à jour qui présente des vides (grille, treillage, ...). Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

### Clôture agricole

Clôture à claire-voie utilisée initialement dans le cadre de l'activité agricole, de type fil, rondin de bois, poteaux métalliques, grillage souple, etc.

### 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.

### Comble aménageable

Les combles aménageables correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher.



### Coyau

Partie basse de la toiture à pente plus faible.

### Croupe

Pan de toiture rampant à l'extrémité des combles, couvert d'un pan triangulaire ou trapézoïdal. Droite ou biaisé, suivant la forme en plan du bâtiment, elle ménage un égout supplémentaire en pignon

### Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules motorisés autres que les aires de stationnement.

## Destination

<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Cette destination comprend les deux sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	Cette destination comprend les deux sous-destinations : logement et hébergement.
<b>Commerce et activité de service</b>	Cette destination comprend les six sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Cette destination comprend les six sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Cette destination comprend les quatre sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

## Eléments techniques et décoratifs

Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

## Espaces libres de toute construction

Ensemble des surfaces hors emprises au sol bâties telles que définies au règlement. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès, murs de soutènements, ...) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

## Espaces perméables

Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas l'infiltration des eaux. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

## Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

## Extension

L'extension consiste en un agrandissement du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

L'annexe accolée est considérée comme une extension de la construction principale.

## Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

### Jacobine

Lucarne à deux pans avec un faîtage perpendiculaire à la toiture. : le toit ne couvre pas la façade de la lucarne. Elle a un pignon ou un fronton de façade.

### Limites séparatives

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.

### Locaux et équipements techniques

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

### Lucarne

Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture.

### Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

### Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel.

### Parc de stationnement

Espace dédié au stationnement public ou lié à une construction d'habitat collectif. Il peut être en silo, en surface, semi-enterré ou enterré.

### Quinconce (implantation en)

Deux bâtiments sont implantés en quinconce lorsqu'aucune des lignes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

### Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L471-1 du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 3.5 du règlement de la zone concernée.

### Sous-destination

<b>Exploitation agricole</b>	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
<b>Exploitation forestière</b>	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

<b>Logement</b>	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
<b>Hébergement</b>	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
<b>Restauration</b>	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
<b>Commerce de gros</b>	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
<b>Cinéma</b>	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
<b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
<b>Equipements sportifs</b>	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
<b>Autres équipements recevant du public</b>	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle



	recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Industrie</b>	Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
<b>Entrepôt</b>	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
<b>Bureau</b>	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**Terrain naturel avant travaux**

Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande.

*Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.*

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la cote altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

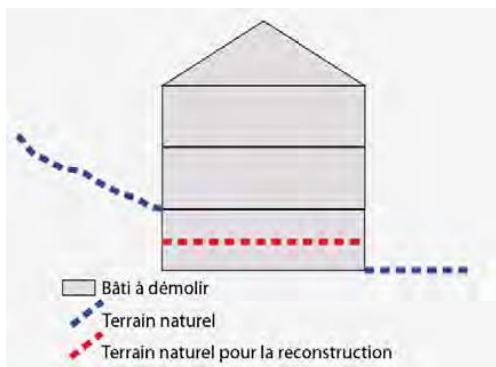


Schéma illustratif (à titre indicatif)

**Toiture plate**

La toiture plate est non accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

**Toiture terrasse**

La toiture terrasse est une toiture plate et accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

**Voies et emprises publiques**

Voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction. Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les chemins ruraux ouverts à la circulation publique, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Les chemins ruraux non ouverts à la circulation publique, les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 3.4 (implantation par rapport aux limites séparatives) qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques et les parcs de stationnement publics.

## 2 DISPOSITIONS GENERALES

### 2.1 Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Clermont

La commune de Clermont dispose sur son territoire d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, valant Site Patrimonial Remarquable. A cet effet, il convient de se référer au règlement de l'AVAP annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

### 2.2 Lotissement ou construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

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 PLUi 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.

### 2.3 Modalités de calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, au sens du Code de l'Urbanisme, correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises),
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les parties enterrées de la construction.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol les constructions suivantes :

- les murs de soutènement
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

En cas de division d'un tènement bâti existant, l'emprise de la construction existante doit demeurer inférieure à l'emprise maximale 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.

Le CES est calculé sur la base de la superficie cadastrale du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.

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.

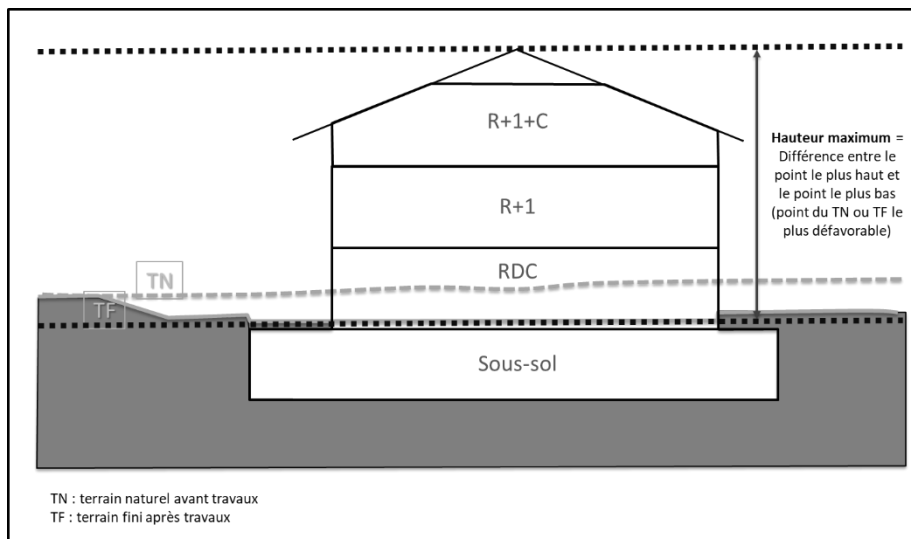
### 2.4 Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, et du terrain fini après travaux.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Les cabines d'ascenseurs peuvent dépasser du volume issu de l'application des règles de hauteur et de pente de toiture dans la limite de 1 m.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.



*Mode de calcul de la hauteur (schéma illustratif).*

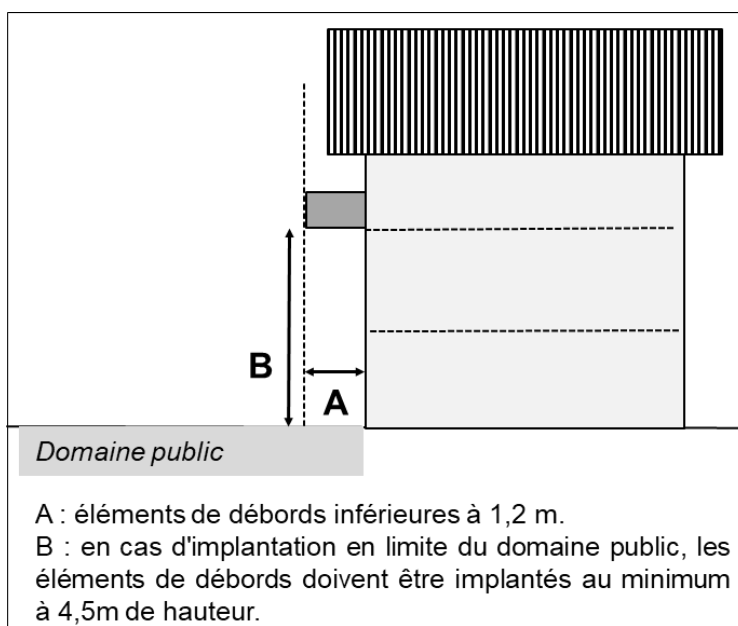
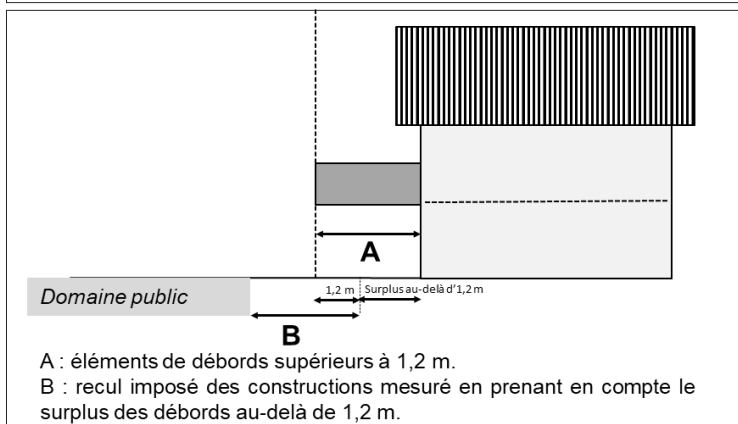
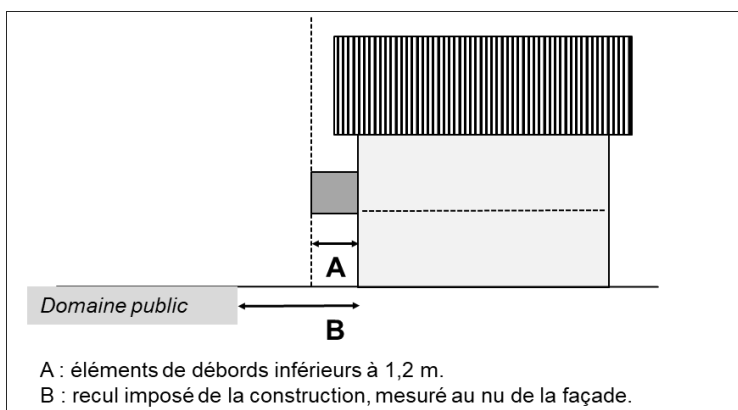
En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m de la hauteur existante du bâtiment est toléré quelle que soit la hauteur du bâtiment.

## 2.5 Modalités de calcul de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Entrent dans le champ d'application de l'article 3.3 les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).

Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 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.

Au-delà, le surplus sera pris en compte.



En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport aux voies, à condition de ne pas empiéter sur les emprises publiques.

## 2.6 Modalités de calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie, excepté les balcons, à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20m.

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

En cas de division d'un tènement bâti existant, le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit demeurer supérieur au recul minimum autorisé sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la partie de terrain détachée ou à détacher.

La hauteur de référence pour le calcul de la règle est la hauteur maximum de l'application de la disposition 2.3.

En cas de réfection de façade pour l'isolation thermique d'un bâtiment existant, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante du bâtiment est toléré, et quelle que soit la distance d'implantation par rapport à la limite séparative, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

## 2.7 Modalités de calcul de l'implantation sur une même propriété

Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie, excepté les balcons, à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20m.

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

## 2.8 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

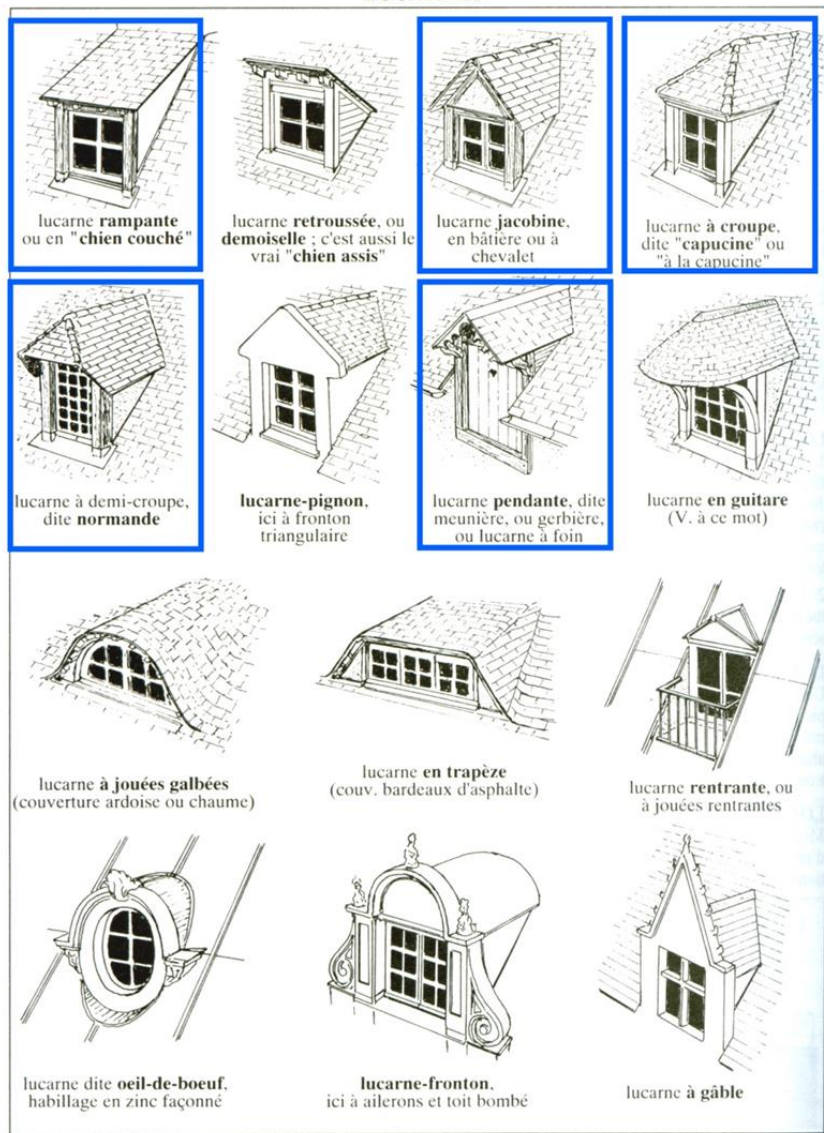
Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des adaptations à l'article 5 pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

Concernant les lucarnes admises en toiture, les lucarnes encadrées ci-dessous en bleu sont admises en toiture, à savoir :

- lucarne rampante
- lucarne jacobine
- lucarne capucine ou à croupe ou à demi-croupe
- lucarne pendante

LUCARNES



## 2.9 Modalités de calcul des espaces verts

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 foncier bâti existant, le pourcentage d'espaces verts doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

En cas de division d'un tènement bâti existant, le pourcentage d'espaces verts doit demeurer supérieur 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.

Les espaces verts peuvent être répartis soit au sol, soit sur le volume de la construction (en toiture ou en façade), et doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

## 2.10 Modalités de calcul des espaces perméables

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 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 compris dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre (permettant l'infiltration de l'eau en sous-sol) présentant une superficie minimum de 10m<sup>2</sup> d'un seul tenant ;
- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie réalisées 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.

## 2.11 Modalités de calcul du stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des chaussées des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement sur un autre terrain appartenant au même propriétaire que le terrain de l'opération et situé à proximité de ladite l'opération,
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation.

## 2.12 Accès

L'occupation et utilisation du sol est refusée si le raccordement d'un accès privé à une voie publique provoque une gêne ou présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre de raccordement d'un accès privé sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les raccordements des accès privés de terrains issus d'une division en vue de bâtir, doivent être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques ou ouvertes au public, le raccordement de l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## 2.13 Voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques, ou des voies privées ouvertes au public, ainsi que des accès privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la ou des constructions envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies ou accès rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des déchets.



## 2.14 Desserte par les réseaux

Toute nouvelle construction autorisée doit respecter les prescriptions réglementaires en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées.

### Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

### Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Lorsqu'il existe, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

### Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation doit mettre en œuvre un dispositif de gestion et traitement des eaux pluviales conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

### 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.

### Collecte des déchets

Toute construction ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

### Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, excepté les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle s'applique dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants, sauf impossibilité technique.

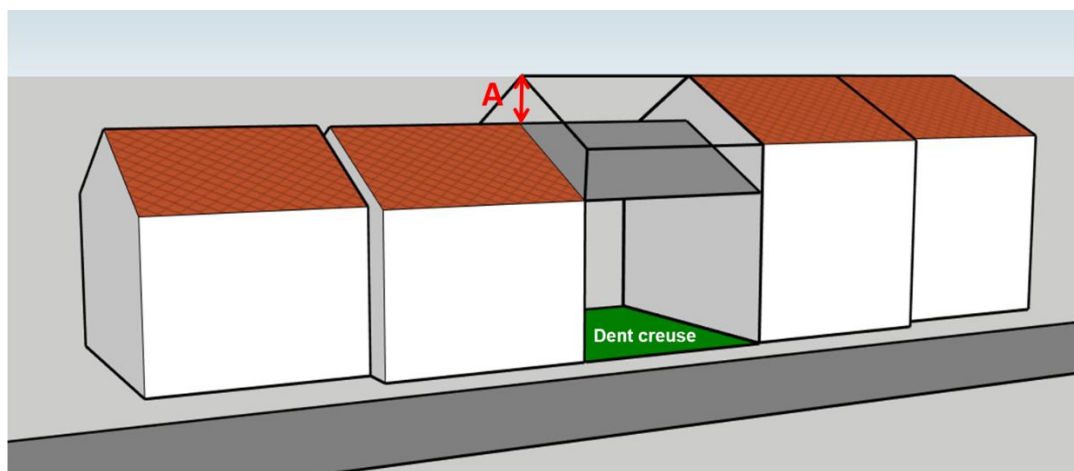
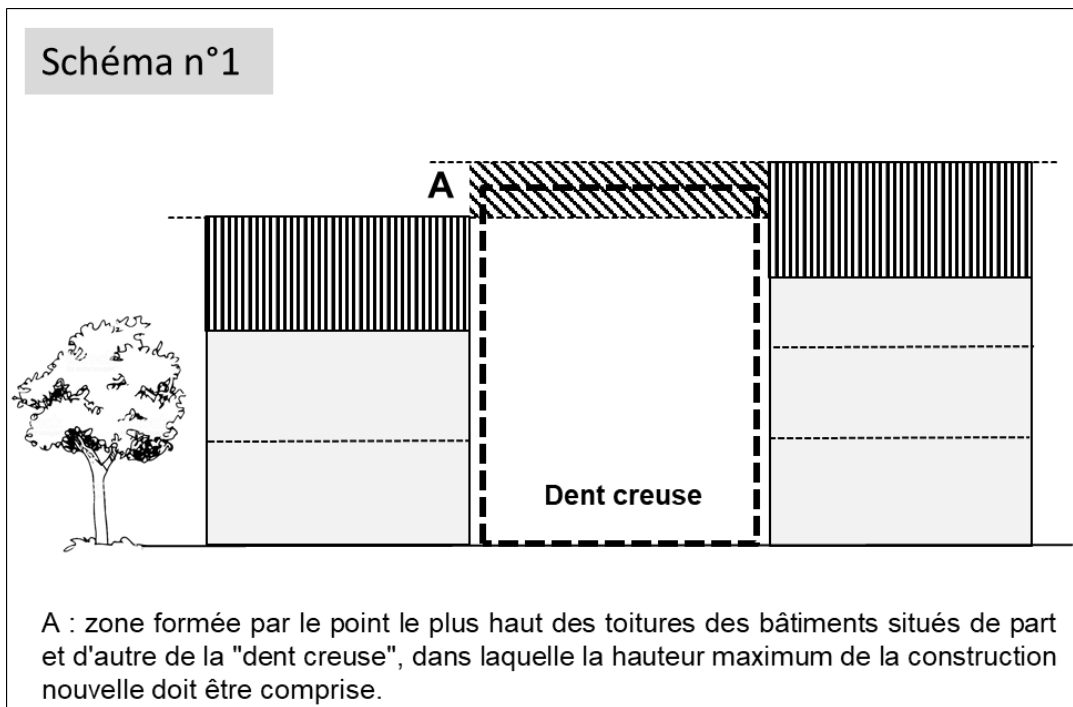
## 2.15 Prise en compte des aléas naturels

Dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme au document graphique et soumis à des risques naturels forts :

- Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.

### 3 SCHEMAS

Schéma illustratif n°1 :



A : zone formée par le point le plus haut des toitures des bâtiments situés de part et d'autre de la "dent creuse", dans laquelle la hauteur maximum de la construction nouvelle doit être comprise.

Schéma illustratif n°2 :

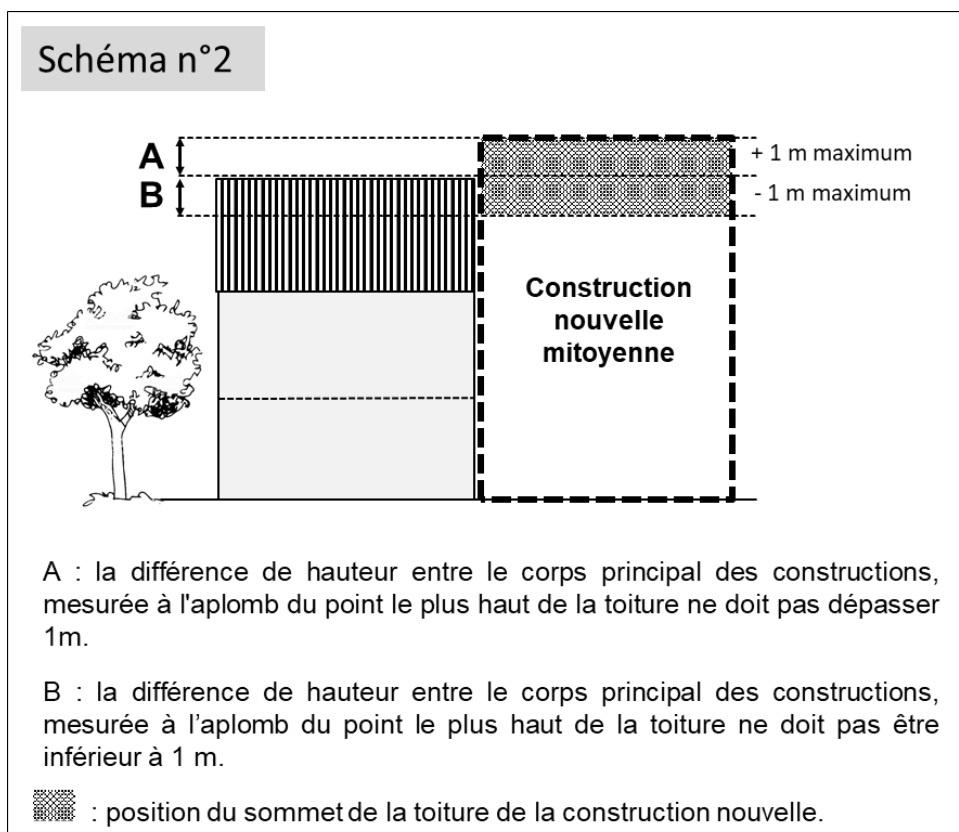
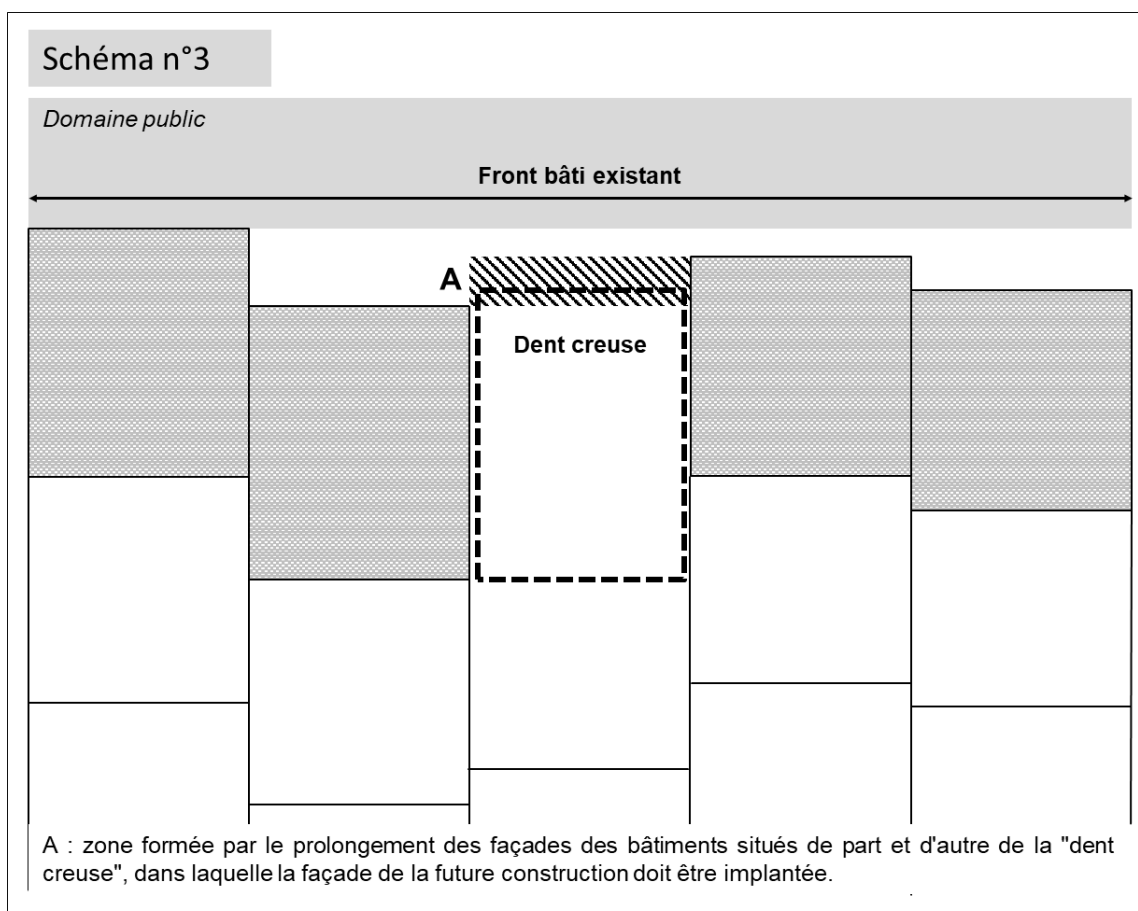
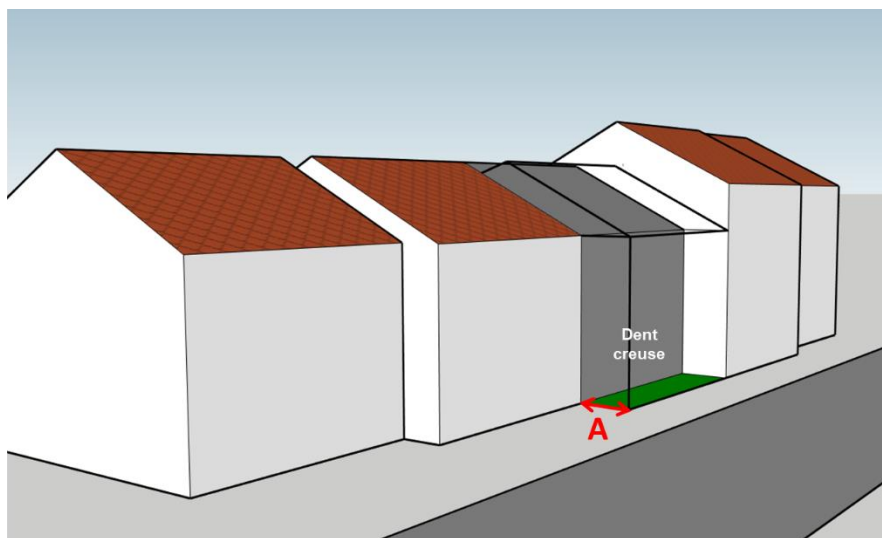


Schéma illustratif n°3 :





A : zone formée par le prolongement des façades des bâtiments situés de part et d'autre de la "dent creuse", dans laquelle la façade de la future construction doit être implantée.

**Schéma illustratif n°4 :**

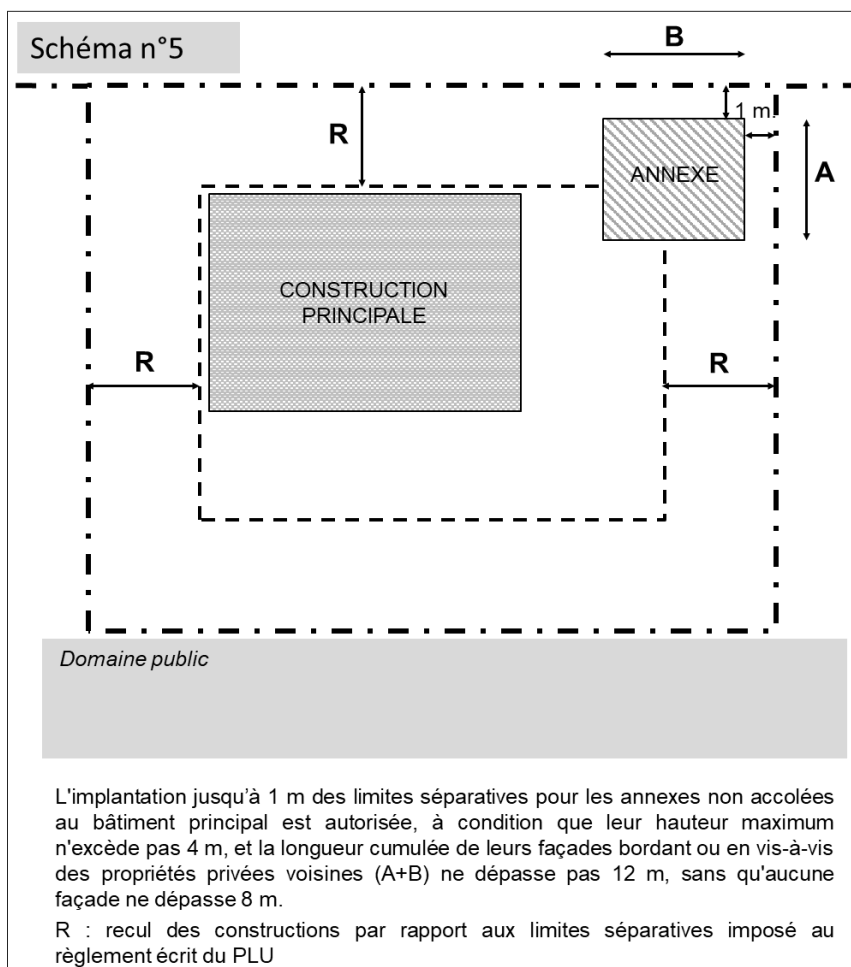
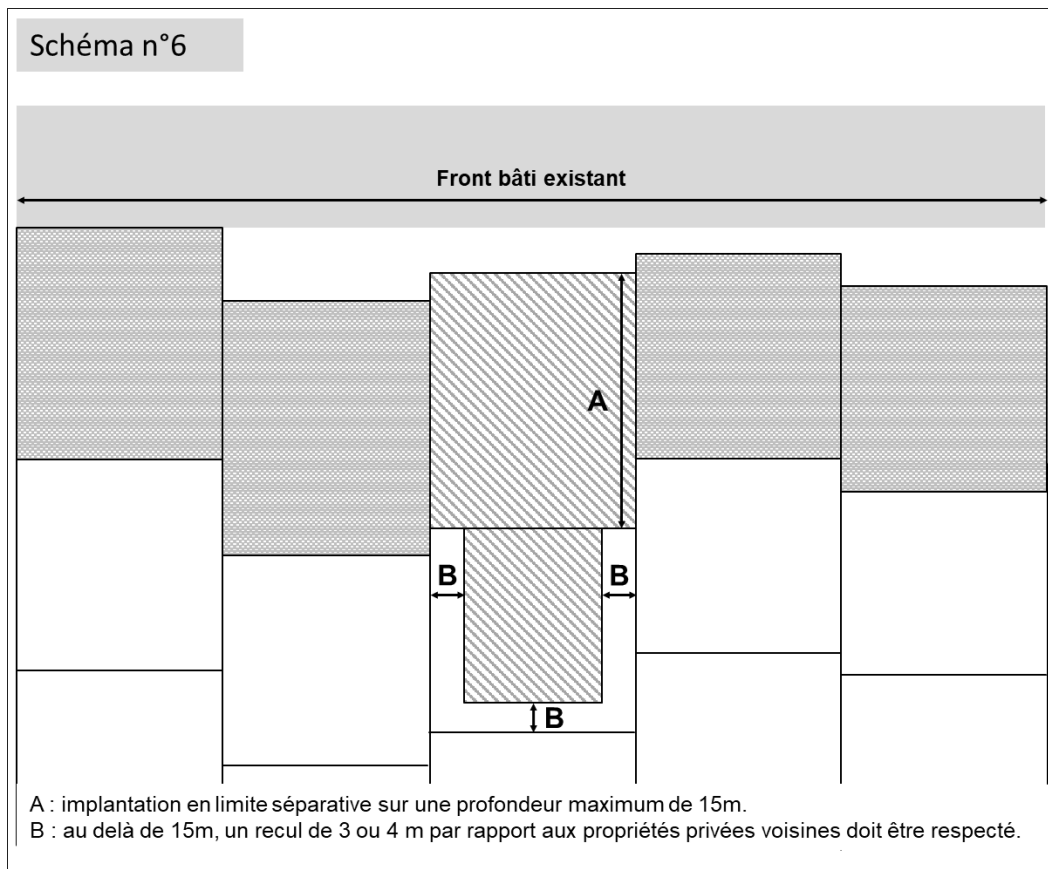


Schéma illustratif n°5 :



ZONES URBAINES :  
LA ZONE UH

# CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

## ARTICLE 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.1 – Sont interdits

Les destinations et sous destinations suivantes, pour la construction neuve et le changement de destination des constructions existantes, sous réserve des dispositions de l'article 1.2.

DESTINATION / SOUS DESTINATION	UHI1	UH1	UH2	UHc2	UHc3
<b>Exploitation agricole et forestière</b>					
Exploitation agricole	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X
<b>Habitat</b>					
Logement					
Hébergement					
<b>Commerce et activité de service</b>					
Artisanat et commerce de détail	X	X	X		
Restauration					
Commerce de gros	X	X	X	X	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X		
Hébergement hôtelier et touristique					
Cinéma	X	X	X	X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
Salles d'art et de spectacle					
Équipements sportifs					
Autres équipements recevant du public					
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>					
Industrie	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X
Bureau					
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	

**Dans l'ensemble de la zone UH, les installations suivantes :**

- les installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur excède 1,5 m, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur est supérieur à 2 m dans le cas d'un affouillement, et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

**1.2 – Sont soumis à conditions particulières****Dans l'ensemble de la zone UH :**

A conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques :

- tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,
- les annexes non accolées des constructions principales, à condition qu'elles soient non habitables, dans la limite de deux maximum (hors piscine mais y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU) par construction principale, et à conditions de ne pas dépasser une emprise au sol cumulée maximum de 60m<sup>2</sup>

**Dans le secteur UH1 :**

- les constructions autorisées en zone UH1, à condition de pouvoir respecter les recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires, ou/et les dispositions de l'Orientation d'Aménagement Patrimoniale du PLU.

**Dans le secteur UHc2 :**

- les nouvelles constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, à condition que la surface de plancher soit inférieure à 300 m<sup>2</sup> par unité créée.

**Dans les secteurs UH1, UH1 et UH2 :**

- l'extension des constructions existantes à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, à conditions qu'elle ne dépasse pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans pouvoir doubler la surface de plancher initiale, et dans la limite d'une extension à l'échéance du PLU.

**Pour les CONSTRUCTIONS repérées ou situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

- Les constructions neuves :
  - o à conditions qu'elles soient à destination **de logement ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, dans les conditions de l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU),



- dans le cas de reconstruction après démolition.
- Les annexes non accolées à condition qu'elles soient non habitables, dans la limite **d'une annexe maximum** (hors piscine mais y compris celles existantes) par construction principale.

## ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Dans tous les cas, le nombre de logements socialement aidés obtenu après application de la surface de plancher demandée doit être arrondi au chiffre supérieur.

Dans le **secteur de mixité sociale n°15**, 20% des logements doivent être affectés à du logement social.

Dans le **secteur de mixité sociale n°13**, entre 80 et 100% des logements doivent être affectés à du logement social.

Dans le **secteur de mixité sociale n°14**, entre 20% et 40% des logements doivent être affectés à du logement social.

Pour les **CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES POUR LA MIXITE FONCTIONNELLE** :

- au rez-de-chaussée des constructions, le changement de destination des locaux existants affectés aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, vers une sous-destination autre, est interdit.

# CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

### 3.1 – Emprise au sol

---

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :

- dans le secteur UHc2 : 0,35,
- dans le secteur UH2 : 0,25,
- dans le secteur UH1 : 0,20,
- dans le secteur UHI1 : 0,15.

Pour les constructions réputées à énergie positive telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 10% par rapport au Coefficient d'Emprise au Sol en vigueur dans le secteur considéré.

Dans le cas d'une opération affectant au moins 20% de ses logements à des logements socialement aidés, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 20% par rapport au Coefficient d'Emprise au Sol en vigueur dans le secteur considéré.

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas pour les constructions :

- dans le secteur UHc3,
- à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen (cf. schéma n°1),
- repérées ou situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

### 3.2 – Hauteur maximale

---

La hauteur maximum ne doit pas dépasser :

- dans le secteur UHc3 : 16 m,
- dans le secteur UHc2 : 12,5 m,
- dans le secteur UH2 : 11 m,
- dans les secteurs UH1 et UHI1 : 8,5 m,

Des dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site :

- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la hauteur maximum de la construction ou de l'installation doit être comprise dans une zone formée par le point le plus haut de la toiture à pan ou de l'acrotère de la toiture plate des constructions situées de part et d'autre de l'assiette foncière concernée. (cf. schéma n°1)

En cas de construction à édifier en limite de propriété et mitoyenne à une construction voisine préexistante, la différence de hauteur entre le corps principal des constructions, mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la toiture à pan ou de l'acrotère de la toiture plate, ne doit pas excéder 1 m. (cf. schéma n°2)

Dans le cas où la hauteur de la construction mitoyenne préexistante dépasse celle maximum autorisée, la construction à édifier ne pourra excéder celle de la construction préexistante.

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

Pour les constructions réputées à énergie positive telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation, la hauteur autorisée peut être augmenté de 10% par rapport à la hauteur en vigueur dans le secteur considéré.

### 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :

- dans les secteurs UHc3 et UHc2 : 3 m,
- dans les secteurs UH2, UH1 et UH11 : 5 m.

L'implantation jusqu'à 1 m de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- les stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par palier.

L'implantation jusqu'en limite de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- l'extension des constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite,
- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Hors agglomération, il doit en outre être respecté, pour les voies concernées ci-après, un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe des RD 991, 992, 910 du département de la Haute-Savoie,
- 18 m par rapport à l'axe des RD 14, 57, 17, 51, 251, 31E, 14E, 31, 331 et 310 du département de la Haute-Savoie,
- 15 m par rapport à l'axe des RD 991, 991A et 992 du département de l'Ain.
- Des adaptations de ces dispositions peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ces reculs.

En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la construction doit être implantée dans l'alignement de celles existantes à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des façades des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre (cf schéma n°3). La façade sur rue de la construction concernée peut admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 5 m.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

### 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines :

- dans les secteurs UHc3 et UHc2, un recul minimum de 3 m,
- dans les secteurs UH2, UH1 et UH11, un recul minimum de 4 m.

L'implantation jusqu'à 2 m de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 4 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, (cf. schéma n°4 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.

L'implantation jusqu'en limite de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- extension des constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite.
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété (pour la limite concernée),
- rampe d'accès au stationnement souterrain,
- en cas de projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- annexes non accolées, à conditions qu'elles soient ouvertes sur trois côtés, et ne dépassent pas une hauteur de 3,5 m,
- ouvrages de soutènement, à condition de ne pas excéder 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la construction doit être implantée dans l'alignement de celles existantes à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des façades des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée et ce d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement. Au-delà de 15 m, la construction doit respecter un recul par rapport à la limite séparative des propriétés voisines de 3 ou 4 m (selon le secteur considéré) (cf. schéma n°5).

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 4 m.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

### 3.5 – Implantation sur une même propriété

Sauf en cas de constructions mitoyennes, la distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à :

- dans les secteurs UHc2 et UHc3 : 6 m,
- dans les secteurs UH1, UH2 et UH11 : 8 m.

Dans l'ensemble de la **zone UH**, il doit être respecté un recul minimum de 1 m entre les annexes non accolées et la construction principale.

## ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).*

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels une intégration dans le site doit être recherchée en s'inspirant du sens du lieu.

### 4.1 – Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Les teintes vives et blanc pur sont interdites pour les enduits de façade, excepté dans le cas d'extension de constructions existantes, à condition que la surface de l'extension soit inférieure à la surface de la construction

existante. Les enduits de façade doivent être dans des teintes automnales claires de gris, beiges, grèges, éventuellement très légèrement colorés.

Les coffrets nécessaires aux volets roulants positionnés en saillie de la façade sont interdits.

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 matériaux réfléchissants sont interdits.

#### 4.2 – Aspect des toitures

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension et réhabilitation de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, coyaux... Cette disposition est également valable pour les vérandas et pergolas, à condition d'une bonne intégration paysagère et architecturale avec la construction principale.

En cas d'extension de constructions existantes, la pente de la toiture doit rester identique à celle de la construction existante.

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes non accolées aux constructions principales. Les toitures à un pan peuvent être autorisées en cas d'extension de la construction principale, si le point le plus haut de la toiture prend appui sur une façade de la construction initiale.

Sauf contraintes techniques, les constructions doivent comporter des débords de toit de 0,80 m minimum pour les toitures des constructions principales.

Les toitures terrasses ou plates (ou à faibles pentes, mais visiblement plats), sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de l'ensemble de la ou des constructions existantes considérées, à la date d'approbation du PLU, notamment en tant qu'élément de liaison entre deux constructions principales.

Les toitures plates (ou à faibles pentes, mais visiblement plats) sont autorisées dans le cas de nouvelles constructions réputées à énergie positive telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation, à condition de s'intégrer dans le site.

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

Les toitures à pan doivent être, en fonction de la teinte dominante des toitures environnantes, couvertes en tuiles ou matériau similaire de teinte brun-rouge ou gris.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Seuls sont autorisés en toiture :

- les lucarnes, les jacobines, les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit), si leur surface n'excède pas 30% du linéaire horizontal et vertical de chaque pan de toiture (hors débord de toit),
- Les croupes et les coyaux s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit et être intégrés en se substituant à la couverture ou surimposés parallèlement à la couverture. Ils doivent avoir un aspect non réfléchissant.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas :

- aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine.
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site.
- aux constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

### 4.3 – Aspect des clôtures

---

*La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'installation.*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs 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 croisements. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Leur hauteur maximum ne peut excéder 1,60 m.

Elles doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie.

Si pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur maximum de 0,60 m.

Pour les clôtures séparant les terrasses des constructions mitoyennes, une séparation de type "claustra" ou pleine est autorisée :

- sur une profondeur de 3 m maximum par rapport à la façade de la construction concernée,
- une hauteur de 1,80 m maximum.

Si un ouvrage de soutènement implanté en limite des emprises du domaine public constitue le support d'une clôture, la hauteur maximum de cette clôture ne peut excéder 1 m.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**. Toutefois, les murs et murets en pierre 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.
- en cas d'extension de clôtures existantes, pour la mise en œuvre d'un dispositif identique à l'existant, et à condition que le linéaire de clôture existant soit supérieur au linéaire de clôture nouvellement mis en œuvre.

### 4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

---

Non règlementées.

## ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).*

### 5.1 – Espaces verts

---

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à :

- **dans le secteur UHc3** : 20 %,
- **dans le secteur UHc2** : 20 %,
- **dans le secteur UH2** : 40 %,
- **dans le secteur UH1** : 50 %,
- **dans le secteur UH11** : 60 %.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux constructions repérées OU situées **dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

## 5.2 – Plantations

---

Les haies mono-végétales, à feuillages persistants, et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

## 5.3 – Gestion de la pente

---

*La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.*

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

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.
- si des ouvrages de soutènement non liés à la construction sont envisagés, ils ne peuvent excéder 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel, peuvent être implantés jusqu'en limite séparative, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être calibrés et ceux de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les soutènements en enrochements sont interdits aux abords des constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas au soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés, ni à celui des voies et emprises publiques.

## 5.4 – Espaces perméables

---

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à :

- **dans les secteurs UHc2 et UHc3** : 20 %,
- **dans le secteur UH2** : 40 %,
- **dans le secteur UH1** : 50 %,
- **dans le secteur UH11** : 70 %.

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas aux constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

## ARTICLE 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### 6.1 – Stationnement des véhicules automobiles

---

Pour les constructions à usage d'habitat, il est exigé au minimum, pour toute opération de :

- 1 à 3 logements : 2 places de stationnement par logement,

- 4 logements et plus : 2 places de stationnement par logement dont 50 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée compte pour une place.
- dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

Pour les constructions à destination d'habitat repérées ou situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération

## **6.2 – Stationnement modes doux**

---

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant à 1m<sup>2</sup> par logement.



## CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 – Les accès

---

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 publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 5 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

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

#### 7.2 – La voirie

---

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles ouvertes au public et des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur pente ne peut excéder 12 %.

Les voies privées nouvelles ouvertes au public se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

ZONES URBAINES :  
LA ZONE UE

# CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

## ARTICLE 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.1 – Sont interdits

---

#### Dans l'ensemble de la zone UE :

- toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après.

### 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

---

Tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

#### Dans la zone UE, hors secteur UEf :

- Les constructions à condition qu'elles soient à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à vocation de locaux constituant l'accessoire des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à conditions :
  - qu'elles constituent le logement de fonction du personnel dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
  - qu'elles soient incluses dans le bâtiment abritant l'équipement.

#### Dans le secteur UEf :

- Les constructions à condition qu'elles soient à sous-destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, et de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

## ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

# CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

### 3.1 – Emprise au sol

---

Non règlementée.

### 3.2 – Hauteur maximale

---

La hauteur et le nombre de niveaux autorisés ne sont pas réglementés, mais ils doivent s'intégrer dans le site.

### 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée.

Hors agglomération, il doit en outre être respecté, pour les voies concernées ci-après, un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe des RD 991, 992, 910 du département de la Haute-Savoie,
- 18 m par rapport à l'axe des RD 14, 57, 17, 51, 251, 31E, 14E, 31, 331 et 310 du département de la Haute-Savoie,
- 15 m par rapport à l'axe des RD 991, 991A et 992 du département de l'Ain.
- Des adaptations de ces dispositions peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ces reculs.

### 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

---

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines, un recul minimum de 3 m.

L'implantation jusqu'à 2 m de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 4 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, (cf. schéma n°4) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.

L'implantation jusqu'en limite de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte).

### 3.5 – Implantation sur une même propriété

---

Non règlementée.

## ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).*

### 4.1 – Aspect des façades

---

Les constructions autorisées, de par leur destination, 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.

#### **4.2 – Aspect des toitures**

---

Les constructions autorisées, de par leur destination, 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.

#### **4.3 – Aspect des clôtures**

---

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions autorisées, tout en s'intégrant dans le site, 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 croisements.

#### **4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

---

Non règlementées.

### **ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).*

#### **5.1 – Espaces verts et plantations**

---

Les haies mono-végétales, à feuillages persistants, et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

#### **5.3 – Gestion de la pente**

---

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée.

#### **5.4 – Espaces perméables**

---

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

### **ARTICLE 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées.

## CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 – Les accès

---

Voir dispositions générales.

#### 7.2 – La voirie

---

Voir dispositions générales.

### ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

# ZONES URBAINES : LA ZONE UX

# CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

## ARTICLE 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.1 – Sont interdits

---

#### Dans l'ensemble de la zone UX :

- toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après.

### 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

---

#### Dans l'ensemble de la zone UX :

- Tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions à condition qu'elles soient à sous-destination :
  - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à condition qu'elles soient à sous-destination d'industrie, ainsi que leurs annexes.

#### Dans les secteurs UX\* :

- Les constructions nouvelles à sous-destination de logement, à conditions :
  - qu'elles constituent le logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
  - qu'elles soient incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
  - que leur surface de plancher ne dépasse pas 40m<sup>2</sup>.

#### Dans le secteur UXc :

- Les constructions à condition qu'elles soient à sous destination d'artisanat et commerce de détail.

#### Dans le secteur UXi :

- Les constructions à condition qu'elles soient à sous destination d'industrie, et liées à la gestion du centre VHU (Véhicules Hors d'Usage).

## ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.



# CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

### 3.1 – Emprise au sol

---

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser : 0,50.

### 3.2 – Hauteur maximale

---

La hauteur maximum ne doit pas dépasser : 11 m.

### 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.

L'implantation jusqu'à 1 m de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- les stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par pallier.

L'implantation jusqu'en limite de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Hors agglomération, il doit en outre être respecté, pour les voies concernées ci-après, un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe des RD 991, 992, 910 du département de la Haute-Savoie,
- 18 m par rapport à l'axe des RD 14, 57, 17, 51, 251, 31E, 14E, 31, 331 et 310 du département de la Haute-Savoie,
- 15 m par rapport à l'axe des RD 991, 991A et 992 du département de l'Ain.
- Des adaptations de ces dispositions peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ces reculs.

### 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

---

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines, un recul minimum de 3 m.

L'implantation jusqu'à 2 m de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 4 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, (cf. schéma n°5 en annexe) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.

L'implantation jusqu'en limite de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte).

### 3.5 – Implantation sur une même propriété

---

Non règlementée.

## ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).

### 4.1 – Aspect des façades

---

Les constructions autorisées, de par leur destination, 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.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Les teintes des matériaux employés en façade doivent être basées sur des gris colorés et l'emploi du bois naturel ou peint est autorisé.

Les façades sans ouvertures en vis-à-vis de la RD 991 et des rives du Rhône sont interdites.

Les façades bordant les voiries départementales et en vis-à-vis des rives du Rhône doivent comporter au minimum 20% de surfaces vitrées.

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.

### 4.2 – Aspect des toitures

---

Les constructions autorisées, de par leur destination, 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.

### 4.3 – Aspect des clôtures

---

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions autorisées, tout en s'intégrant dans le site, 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 croisements.

Leur hauteur maximum ne peut excéder 2 m.

### 4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

---

Non règlementées.

## ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).

### 5.1 – Espaces verts et plantations

---

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Pour les constructions existantes ou à créer, les abords de la RD 991 doivent être aménagés en espaces verts et plantés sur une largeur minimum de 2 m.

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à 30%.

### 5.3 – Gestion de la pente

---

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée.

#### **5.4 – Espaces perméables**

---

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 40%.

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

### **ARTICLE 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées.

## CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 – Les accès

---

Voir dispositions générales.

#### 7.2 – La voirie

---

Voir dispositions générales.

### ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

ZONES A URBANISER :  
LA ZONE 1AUH

# CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

## ARTICLE 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.1 – Sont interdits

Les destinations et sous destinations suivantes, pour la construction neuve et le changement de destination des constructions existantes, sous réserve des dispositions de l'article 1.2.

DESTINATION / SOUS DESTINATION	1AUH1	1AUH2	1AUH3	1AUHc2
<b>Exploitation agricole et forestière</b>				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
<b>Habitat</b>				
Logement				
Hébergement				
<b>Commerce et activité de service</b>				
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	
Restauration				
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	
Hébergement hôtelier et touristique				
Cinéma	X	X	X	X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacle				
Équipements sportifs				
Autres équipements recevant du public				
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>				
Industrie	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

## Dans l'ensemble de la zone UH, les installations suivantes :

- les installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur excède 1,5 m, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur est supérieur à 2 m dans le cas d'un affouillement, et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

## 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

---

### Dans l'ensemble de la zone 1AUH :

A conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques :

- tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées pour la protection de l'environnement, **à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,**
- les annexes non accolées à condition qu'elles soient non habitables, des constructions principales, dans la limite de **deux maximum** (hors piscine mais y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU) par construction principale, et à conditions de ne pas dépasser une emprise au sol cumulée maximum de 60m<sup>2</sup>

### Dans le secteur 1AUHc2 :

- les nouvelles constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, à condition que la surface de plancher soit inférieure à 300 m<sup>2</sup> par unité créée.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP 1, OAP 3, OAP 7, OAP 10, OAP 13, OAP 14, OAP 16, OAP 18, OAP 19, OAP 23, OAP 25, OAP 26, doit être réalisée par une opération d'aménagement pouvant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP 2, OAP 4, OAP 5, OAP 6, OAP 8, OAP 11, OAP 12, OAP 15, OAP 17, OAP 20, OAP 21, OAP 22, OAP 24, doit être réalisée par une opération d'aménagement d'ensemble.

## ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Dans tous les cas, le nombre de logements socialement aidés obtenu après application de la surface de plancher demandée doit être arrondi au chiffre supérieur.

Dans les **secteurs de mixité sociale n°1, n°9, n°10 et n°12**, 25% des logements doivent être affectés à du logement social.

Dans les **secteurs de mixité sociale n°2 et n°6**, 60% des logements doivent être affectés à du logement social.

Dans les **secteurs de mixité sociale n°3, n°8 et n°11**, 30% des logements doivent être affectés à du logement social.

Dans les **secteurs de mixité sociale n°7**, 50% des logements doivent être affectés à du logement social.

Dans le **secteur de mixité sociale n°4**, entre 30% et 50% des logements doivent être affectés à du logement social.

Dans le **secteur de mixité sociale n°5**, entre 25% et 40% des logements doivent être affectés à du logement social.

## CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1 – Emprise au sol

---

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :

- dans le secteur 1AUHc2 : 0,35,
- dans le secteur 1AUH3 : 0,30,
- dans le secteur 1AUH2 : 0,25,
- dans le secteur 1AUH1 : 0,20.

Pour les constructions réputées à énergie positive telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 10% par rapport au Coefficient d'Emprise au Sol en vigueur dans le secteur considéré.

Dans le cas d'une opération affectant au moins 20% de ses logements à des logements socialement aidés, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal autorisé peut être augmenté de 20% par rapport au Coefficient d'Emprise au Sol en vigueur dans le secteur considéré.

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas pour les constructions :

- à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen,
- repérées ou situées au sein des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.

#### 3.2 – Hauteur maximale

---

La hauteur maximum ne doit pas dépasser :

- dans le secteur 1AUHc2 : 12,5 m,
- dans le secteur 1AUH3 : 12 m,
- dans le secteur 1AUH2 : 11 m,
- dans les secteurs 1AUH1 : 9 m,

Des dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site :

- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

Pour les constructions réputées à énergie positive telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation, la hauteur autorisée peut être augmenté de 10% par rapport à la hauteur en vigueur dans le secteur considéré.

### 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :

- dans le secteur **1AUHc2** : 3 m,
- dans les secteurs **1AUH3, 1AUH2 et 1AUH1** : 5 m.

L'implantation jusqu'à 1 m de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- les stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les ouvrages de soutènement des terres, à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par palier.

L'implantation jusqu'en limite de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas de construction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, la construction doit être implantée dans l'alignement de celles existantes à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des façades des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre (cf. schéma n°3). La façade sur rue de la construction concernée peut admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 5 m.

Hors agglomération, il doit en outre être respecté, pour les voies concernées ci-après, un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe des RD 991, 992, 910 du département de la Haute-Savoie,
- 18 m par rapport à l'axe des RD 14, 57, 17, 51, 251, 31E, 14E, 31, 331 et 310 du département de la Haute-Savoie,
- 15 m par rapport à l'axe des RD 991, 991A et 992 du département de l'Ain.
- Des adaptations de ces dispositions peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ces reculs.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

### 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

---

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines :

- dans le secteur **1AUHc2**, un recul minimum de 3 m,
- dans les secteurs **1AUH3, 1AUH2 et 1AUH1**, un recul minimum de 4 m.

L'implantation jusqu'à 2 m de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants :

- les annexes non accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum n'excède pas 4 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, (cf. schéma n°4) et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,8 m.

L'implantation jusqu'en limite de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété (pour la limite concernée),
- rampe d'accès au stationnement souterrain,
- en cas de projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- annexes non accolées, à conditions qu'elles soient ouvertes sur trois côtés, et ne dépassent pas une hauteur de 3,5 m,
- ouvrages de soutènement, à condition de ne pas excéder 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 4 m.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

### 3.5 – Implantation sur une même propriété

---

Non règlementée.

## ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).*

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels une intégration dans le site doit être recherchée en s'inspirant du sens du lieu.

### 4.1 – Aspect des façades

---

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Les teintes vives et blanc pur sont interdites pour les enduits de façade, excepté dans le cas d'extension de constructions existantes, à condition que la surface de l'extension soit inférieure à la surface de la construction existante. Les enduits de façade doivent être dans des teintes automnales claires de gris, beiges, grèges, éventuellement très légèrement colorés.

Les coffrets nécessaires aux volets roulants positionnés en saillie de la façade sont interdits.

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 matériaux réfléchissants sont interdits.

### 4.2 – Aspect des toitures

---

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension et réhabilitation de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, coyaux... Cette disposition est également valable pour les vérandas et pergolas, à condition d'une bonne intégration paysagère et architecturale avec la construction principale.

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes non accolées aux constructions principales. Les toitures à un pan peuvent être autorisées en cas d'extension de la construction principale, si le point le plus haut de la toiture prend appui sur une façade de la construction initiale.

Sauf contraintes techniques, les constructions doivent comporter des débords de toit de 0,80 m minimum pour les toitures des constructions principales.

Les toitures terrasses ou plates (ou à faibles pentes, mais visiblement plats), sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de l'ensemble de la ou des constructions existantes considérées, à la date d'approbation du PLU, notamment en tant qu'élément de liaison entre deux constructions principales.

Les toitures plates (ou à faibles pentes, mais visiblement plats) sont autorisées dans le cas de nouvelles constructions réputées à énergie positive telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation, à condition de s'intégrer dans le site.

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

Les toitures à pan doivent être, en fonction de la teinte dominante des toitures environnantes, couvertes en tuiles ou matériau similaire de teinte brun-rouge ou gris.

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

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Seuls sont autorisés en toiture :

- les lucarnes, les jacobines, les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit), si leur surface n'excède pas 30% du linéaire horizontal et vertical de chaque pan de toiture (hors débord de toit),
- Les croupes et les coyaux s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit et être intégrés en se substituant à la couverture ou surimposés parallèlement à la couverture. Ils doivent avoir un aspect non réfléchissant.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas :

- aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine.
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site.

### **4.3 – Aspect des clôtures**

---

*La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'installation.*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs 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 croisements. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Leur hauteur maximum ne peut excéder 1,60 m.

Elles doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie.

Si pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur maximum de 0,60 m.

Pour les clôtures séparant les terrasses des constructions mitoyennes, une séparation de type "claustra" ou pleine est autorisée :

- sur une profondeur de 3 m maximum par rapport à la façade de la construction concernée,

- une hauteur de 1,80 m maximum.

Si un ouvrage de soutènement implanté en limite des emprises du domaine public constitue le support d'une clôture, la hauteur maximum de cette clôture ne peut excéder 1 m.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services public,
- en cas d'extension de clôtures existantes, pour la mise en œuvre d'un dispositif identique à l'existant, et à condition que le linéaire de clôture existant soit supérieur au linéaire de clôture nouvellement mis en œuvre.

#### **4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

---

Non règlementées.

### **ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).*

#### **5.1 – Espaces verts**

---

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à :

- dans le secteur 1AUHc2 : 20 %,
- dans le secteur 1AUH2 et 1AUH3 : 40 %,
- dans le secteur 1AUH1 : 50 %.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

#### **5.2 – Plantations**

---

Les haies mono-végétales, à feuillages persistants, et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

#### **5.3 – Gestion de la pente**

---

*La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.*

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

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.
- si des ouvrages de soutènement non liés à la construction sont envisagés, ils ne peuvent excéder 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel, peuvent être implantés jusqu'en limite séparative, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être calibrés et ceux de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas au soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés, ni à celui des voies et emprises publiques.

#### **5.4 – Espaces perméables**

---

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à :

- dans le secteur 1AUHc2 : 20 %,
- dans le secteur 1AUH2 et 1AUH3 : 40 %,
- dans le secteur 1AUH1 : 50 %.

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

## ARTICLE 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### 6.1 – Stationnement des véhicules automobiles

---

Pour les constructions à usage d'habitat, il est exigé au minimum, pour toute opération de :

- 1 à 3 logements : 2 places de stationnement par logement,
- 4 logements et plus : 2 places de stationnement par logement dont 50 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée compte pour une place.
- dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées.

### 6.2 – Stationnement modes doux

---

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum pour les opérations de 4 logements et plus : un local spécifique fermé ou couvert, et facile d'accès correspondant à 1m<sup>2</sup> par logement.

## CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 – Les accès

---

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 publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 5 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

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

#### 7.2 – La voirie

---

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles ouvertes au public et des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur pente ne peut excéder 12 %.

Les voies privées nouvelles ouvertes au public se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

ZONES A URBANISER :  
LA ZONE 2AUH

## CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.1 – Sont interdits

---

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après.

#### 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

---

Tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, **à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.**

Les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

Non réglementée.

### ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

### ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementée.



## **ARTICLE 6 : Stationnement**

Non réglementée.

## **CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementée.

### **ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux**

Voir dispositions générales.

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

ZONES A URBANISER :  
LA ZONE 2AUX

## CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.1 – Sont interdits

---

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après.

#### 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

---

Tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, **à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.**

Les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

Non réglementée.

### ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

### ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementée.

## **ARTICLE 6 : Stationnement**

Non réglementée.

## **CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementée.

### **ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux**

Voir dispositions générales.

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

# ZONES AGRICOLES :

## LA ZONE A

# CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

## ARTICLE 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.1 – Sont interdits

---

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après.

### 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

---

**Dans la zone A, les STECAL n°2 à n°5, n°8, hors secteur Aa, SECTEURS D'INTERET PAYSAGER et SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :**

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
- les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve de ne pas pouvoir être implantées dans une autre zone,

A condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

- les constructions à sous-destination d'exploitation agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
- les constructions à vocation de locaux constituant l'accessoire des constructions à destination d'exploitation agricole, à conditions que :
  - elles constituent le local de surveillance lié au fonctionnement de l'exploitation,
  - 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,
  - ne soit édifié un local de surveillance par exploitation, qu'il ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> total de surface de plancher et soit inclus dans un des bâtiments de l'exploitation,
- les activités de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à conditions d'être situé à proximité immédiate de l'une des constructions d'exploitation, que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles, et d'être en lien avec l'activité agricole préexistante,
- le changement de destination des constructions existantes à sous-destination d'exploitation agricole, à condition que la sous-destination projetée soit le logement à usage d'activité touristique ou la restauration, à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
- la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ainsi qu'une annexe non habitable (comprise celle existante) par construction à usage d'habitation, à conditions :
  - que cette extension et l'annexe respectent les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
  - que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale et qu'elle respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après,
  - de ne pas compromettre l'activité agricole,
  - d'une bonne intégration dans le site,
- une annexe non habitable (hors piscine) par construction à usage d'habitation située en zone UH et sur la même unité foncière, à conditions :
  - que l'implantation de ladite annexe soit impossible en zone UH,
  - que l'annexe respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après,

- que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale, et ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- d'une bonne intégration dans le site,
- les piscines ne sont pas comptabilisées dans le nombre d'annexe autorisée, mais pourront être mises en œuvre à conditions :
  - o que leur implantation soit impossible en zone UH,
  - o d'être implantées à moins de 10 m de la construction principale,
  - o de ne pas compromettre l'activité agricole,
  - o d'une bonne intégration dans le site,
  - o et dans la limite d'une piscine par construction principale.
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux Espaces Boisés Classés et aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.
- le changement de destination des **CONSTRUCTIONS ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION** à conditions :
  - de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
  - d'une bonne intégration dans le site.

**Dans le secteur Aa, hors SECTEURS D'INTERET PAYSAGER et SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :**

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
- les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

A condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

- les constructions à sous-destination d'exploitation agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement,
- la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux Espaces Boisés Classés et aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.
- le changement de destination des **CONSTRUCTIONS ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION** à conditions :
  - de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
  - d'une bonne intégration dans le site.
- la restauration ou la reconstruction des **CHALETs D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE** existants,
- l'extension des **CHALETs D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE** existants à conditions que :
  - ces constructions soient destinées à une activité professionnelle saisonnière,
  - l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante à l'échéance du PLU,
  - les travaux poursuivent également un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard.

**Dans la zone A, les STECAL n°2 à n°5, n°8, hors SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :**

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les exhaussements de sols et remblais de moins de 2 m de hauteur mais de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface, à condition qu'ils soient nécessaires pour permettre une amélioration des conditions d'exploitation agricole.

**Pour les constructions repérées ou situées au sein des PERIMETRES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- l'extension des constructions existantes, à condition qu'elle respecte les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
- les constructions neuves dans le cas de reconstruction après démolition, à conditions de conserver le volume et l'implantation préexistantes,
- les annexes non accolées des constructions principales, à condition qu'elles soient non habitables, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine mais y compris celle existante) par construction principale, et que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale et qu'elle respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après.

**Dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et le CORRIDOR ECOLOGIQUE :**

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
- les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
- Le changement de destination des **CONSTRUCTIONS ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION** à conditions :
  - que la destination ou sous-destination projetée soit exploitation agricole et forestière, logement ou équipements d'intérêt collectifs et services publics ;
  - de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole à proximité,
  - d'une bonne intégration dans le site.
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
  - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
    - que cette extension respecte les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
    - de ne pas compromettre l'activité agricole,
    - d'une bonne intégration dans le site,
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.
- la restauration ou la reconstruction des **CHALETs D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE** existants,
- l'extension des **CHALETs D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE** existants à conditions que :
  - ces constructions soient destinées à une activité professionnelle saisonnière,
  - l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante à l'échéance du PLU,
  - les travaux poursuivent également un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard.

**Dans les STECAL :**



- à condition d'une bonne intégration dans le site :
  - dans les **STECAL n°2 et n°5**, l'extension de la construction existante à condition qu'elle soit nécessaire à l'activité artisanale existante.
  - dans le **STECAL n°3**, l'extension de la construction existante à condition qu'elle soit nécessaire à l'activité artisanale existante, ainsi qu'une seule construction nouvelle à sous-destination d'industrie, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - dans le **STECAL n°4**, une seule construction nouvelle, à condition qu'elle soit à sous-destination d'exploitation forestière, et dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - dans le **STECAL n°8**, l'extension de la construction existante à condition qu'elle soit nécessaire à l'activité d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration existante, et qu'elle ne conduise pas à dépasser 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale pour l'ensemble de la construction.

## ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

# CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

### 3.1 – Emprise au sol

Dans la zone A, hors **SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE ET CORRIDOR ECOLOGIQUE** :

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes et l'annexe, ne doivent pas dépasser une emprise au sol, cumulées et à échéance du PLU, de :
  - 40m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 70m<sup>2</sup>, et dans la limite maximale de 50% de l'emprise au sol existante,
  - 60m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70m<sup>2</sup>, et dans la limite maximale de 50% de l'emprise au sol existante.

Dans les **SECTEURS D'INTERET PAYSAGER** et les **SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE ET CORRIDOR ECOLOGIQUE** :

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes ne doit pas dépasser, à échéance du PLU, une emprise au sol de :
  - 30m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 70m<sup>2</sup>, et dans la limite maximale de 50% de l'emprise au sol existante,
  - 50m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70m<sup>2</sup>, et dans la limite maximale de 50% de l'emprise au sol existante.

Dans les **STECAL n°2, n°3 et n°8** :

- l'extension de la construction existante, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante.

Dans le **STECAL n°5** :

- l'extension de la construction existante, dans la limite de 15% de l'emprise au sol existante.

### 3.2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions autorisées dans la zone doit s'intégrer dans le site et ne doit pas dépasser, au maximum :

- pour la réhabilitation et/ou l'extension des constructions à destination d'habitation existantes : la hauteur de la construction existante, éventuellement majorée d'un mètre maximum sous réserve que la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 7,5 m,
- pour l'annexe des constructions à destination d'habitation existantes, 4,5 m,
- pour les constructions à sous-destination d'exploitation agricole, 18 m,
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction repérée ou située au sein des **PERIMETRES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, celle de la construction considérée,
- pour les **STECAL n°2, n°3, n°5 et n°8** : la hauteur de la construction existante,
- pour le **STECAL n°4** : 9 m.

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

### 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants :

- extension des constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite,
- constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Hors agglomération, il doit en outre être respecté, pour les voies concernées ci-après, un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe des RD 991, 992, 910 du département de la Haute-Savoie,
- 18 m par rapport à l'axe des RD 14, 57, 17, 51, 251, 31E, 14E, 31, 331 et 310 du département de la Haute-Savoie,
- 15 m par rapport à l'axe des RD 991, 991A et 992 du département de l'Ain.
- Des adaptations de ces dispositions peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ces reculs.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

### 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

---

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines un recul minimum de 4 m.

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

### 3.5 – Implantation sur une même propriété

---

Non règlementée.

## ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).*

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels une intégration dans le site doit être recherchée en s'inspirant du sens du lieu.

#### 4.1 – Aspect des façades

---

Les constructions 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.

Pour les constructions à destination d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 4-1 de la zone UH.

#### 4.2 – Aspect des toitures

---

Les constructions 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.

Pour les constructions à destination d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 4-2 de la zone UH.

### 4.3 – Aspect des clôtures

---

*La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'installation.*

Elles doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole d'une hauteur maximale de 1,40 m.

Pour les constructions à destination d'habitation situées hors des **CORRIDORS ECOLOGIQUES**, les règles applicables sont celles de l'article 4-3 de la zone UH.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**. Toutefois, les murs et murets en pierre 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.
- aux constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

### 4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

---

Non réglementées.

## ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).*

### 5.1 – Espaces verts et plantations

---

Les haies mono-végétales, à feuillages persistants, et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

### 5.3 – Gestion de la pente

---

*La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.*

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.

Le terrain naturel bordant les propriétés privées voisines ne peut être modifié sur une largeur de 2 m.

En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être, calibrés et ceux de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les enrochements sont interdits aux abords des constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas au soutènement des accès aux locaux en sous-sol, ni celui des voies et emprises publiques.

### 5.4 – Espaces perméables

---

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

## **ARTICLE 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les constructions à usage d'habitat, il est exigé au minimum, 2 places de stationnement par logement.

## CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 – Les accès

---

Voir dispositions générales.

#### 7.2 – La voirie

---

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et au caractère agricole des lieux considérés.

### ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

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.

ZONES NATURELLES :  
LA ZONE N

# CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

## ARTICLE 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 1.1 – Sont interdits

---

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1-2 ci-après.

### 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

---

**Dans la zone N, les secteurs Ne, Nc et Nls, les STECAL n°1 et n°7, hors SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et CORRIDOR ECOLOGIQUE :**

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
- les travaux, aménagements, plantations et affouillements et exhaussement des sols nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
- les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liées à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisées en matériaux perméables,
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux Espaces Boisés Classés et aux éléments de la TRAME VEGETALE.
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :
  - les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité et justifiée par ses impératifs de fonctionnement,
  - la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
  - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ainsi qu'une annexe ou installation non habitable (comprise celle existante) par construction à usage d'habitation, à conditions :
    - o que cette extension et l'annexe respectent les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
    - o que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale et qu'elle respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après,
    - o de ne pas compromettre l'activité agricole,
    - o d'une bonne intégration dans le site,
- une annexe non habitable (hors piscine) par construction à usage d'habitation située en zone UH et sur la même unité foncière, à conditions :
  - o que l'implantation de ladite annexe soit impossible en zone UH,
  - o que l'annexe respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après,
  - o que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale, et ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - o de ne pas compromettre l'activité agricole,
  - o d'une bonne intégration dans le site,
  - o les piscines ne sont pas comptabilisées dans le nombre d'annexe autorisée, mais pourront être mises en œuvre à conditions :
    - que leur implantation soit impossible en zone UH,



- d'être implantées à moins de 10 m de la construction principale,
- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- d'une bonne intégration dans le site,
- et dans la limite d'une piscine par construction principale.

**Dans les SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et le CORRIDOR ECOLOGIQUE :**

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'une localisation adaptée aux sensibilités environnementales des lieux et d'assurer une bonne intégration dans le site :
  - les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels,
  - les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
  - la réfection et l'adaptation des constructions existantes,
  - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à conditions :
    - que cette extension respecte les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
    - de ne pas compromettre l'activité agricole,
    - d'une bonne intégration dans le site,
- **dans les ZONES HUMIDES**, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :
  - les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités hydrauliques,
  - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
  - les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
  - la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.
- les coupes de bois, abattages d'arbres et défrichements, à condition de respecter la réglementation applicable aux éléments de la **TRAME VEGETALE**.

**Dans les secteurs Ne :**

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - les travaux, aménagements et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectifs.

**Dans les secteurs NIs :**

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - les travaux, aménagements et installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs de plein air.

**Dans les secteurs Ncg :**

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - les travaux, aménagements et installations nécessaires à la gestion des sites de camping.

**Dans les secteurs Nc :**

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière :
  - les travaux, aménagements et installations nécessaires à la gestion et à la remise en état des sites d'activités extractives.

**Dans les secteurs Nx :**

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière :
  - les travaux, aménagements et installations nécessaires à la gestion des sites de centres VHU (Véhicules Hors d'Usage).

**Pour les constructions repérées ou situées au sein des PERIMETRES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :**

A conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- l'extension des constructions existantes, à condition qu'elle respecte les dispositions de l'article 3.1 ci-après,
- les constructions neuves dans le cas de reconstruction après démolition, à conditions de conserver le volume et l'implantation préexistantes,
- les annexes non accolées des constructions principales, à condition qu'elles soient non habitables, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine mais y compris celle existante) par construction principale, et que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale et qu'elle respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après.

**Dans les STECAL :**

- à condition d'une bonne intégration dans le site :
  - dans les **STECAL n°1 et n°7**, l'extension de la construction existante à condition qu'elle soit nécessaire à l'activité artisanale existante.

**ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementée.

# CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

### 3.1 – Emprise au sol

---

Dans la zone N, hors **SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et CORRIDOR ECOLOGIQUE** :

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes et l'annexe, ne doivent pas dépasser une emprise au sol, cumulées et à échéance du PLU, de :
  - 40m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 70m<sup>2</sup>, et dans la limite maximale de 50% de l'emprise au sol existante,
  - 60m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70m<sup>2</sup>, et dans la limite maximale de 50% de l'emprise au sol existante.

Dans les **SECTEURS D'INTERET PAYSAGER et les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE ET CORRIDOR ECOLOGIQUE** :

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes ne doit pas dépasser, à échéance du PLU, une emprise au sol de :
  - 30m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 70m<sup>2</sup>, et dans la limite maximale de 50% de l'emprise au sol existante,
  - 50m<sup>2</sup> dans le cas de constructions ayant une emprise au sol supérieure à 70m<sup>2</sup>, et dans la limite maximale de 50% de l'emprise au sol existante.

Dans les **STECAL n°1 et n°7** :

- l'extension de la construction existante, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante.

### 3.2 – Hauteur maximale

---

La hauteur des constructions autorisées dans la zone doit s'intégrer dans le site et ne doit pas dépasser, au maximum :

- pour la réhabilitation et/ou l'extension des constructions à destination d'habitation existantes : la hauteur de la construction existante, éventuellement majorée d'un mètre maximum sous réserve que la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 7,5 m,
- pour l'annexe des constructions à destination d'habitation existantes, 4,5 m,
- pour les constructions à sous-destination d'exploitation agricole et forestière, 18 m,
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à destination d'habitation existante ou d'une construction repérée ou située au sein des **PERIMETRES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, celle de la construction considérée.
- pour les **STECAL n°1 et n°7** : la hauteur de la construction existante.

En cas de réfection de toiture pour l'isolation thermique d'une construction existante depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

### 3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée dans les cas suivants :

- extension des constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite,
- constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Hors agglomération, il doit en outre être respecté, pour les voies concernées ci-après, un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe des RD 991, 992, 910 du département de la Haute-Savoie,
- 18 m par rapport à l'axe des RD 14, 57, 17, 51, 251, 31E, 14E, 31, 331 et 310 du département de la Haute-Savoie,
- 15 m par rapport à l'axe des RD 991, 991A et 992 du département de l'Ain.
- Des adaptations de ces dispositions peuvent être envisagées avec le service gestionnaire, notamment en cas de présence de constructions préexistantes ne respectant pas ces reculs.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques, à condition de ne pas empiéter sur ces dernières.

### **3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

---

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines un recul minimum de 4 m.

L'implantation jusqu'en limite séparative des propriétés voisines est autorisée pour les constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

En cas de réfection des façades pour l'isolation thermique d'une construction existante établie depuis plus de deux ans, un dépassement de 0,30 m par rapport à la façade existante est toléré, et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

### **3.5 – Implantation sur une même propriété**

---

Non règlementée.

## **ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OA Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).*

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels une intégration dans le site doit être recherchée en s'inspirant du sens du lieu.

### **4.1 – Aspect des façades**

---

Les constructions 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.

Pour les constructions à destination d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 4-1 de la zone UH.

### **4.2 – Aspect des toitures**

---

Les constructions 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.

Pour les constructions à destination d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 4-2 de la zone UH.

### **4.3 – Aspect des clôtures**

---

*La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'installation.*

Elles doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole d'une hauteur maximale de 1,40 m.

Pour les constructions à destination d'habitation situées hors des **CORRIDORS ECOLOGIQUES**, les règles applicables sont celles de l'article 4-3 de la zone UH.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**. Toutefois, les murs et murets en pierre 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.
- aux constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### **4.4 – Performances énergétiques et environnementales des constructions**

---

Non règlementées.

## **ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

*Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).*

### **5.1 – Espaces verts et plantations**

---

Les haies mono-végétales, à feuillages persistants, et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

### **5.3 – Gestion de la pente**

---

*La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.*

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à conditions d'une bonne intégration paysagère et que leur hauteur maximum n'excède pas 1 m par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.

Le terrain naturel bordant les propriétés privées voisines ne peut être modifié sur une largeur de 2 m.

En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être, calibrés et ceux de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les enrochements sont interdits aux abords des constructions repérées ou situées au sein des **PERIMETRES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas au soutènement des accès aux locaux en sous-sol, ni celui des voies et emprises publiques.

### **5.4 – Espaces perméables**

---

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

## **ARTICLE 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les constructions à usage d'habitat, il est exigé au minimum, 2 places de stationnement par logement.

## CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1 – Les accès

---

Voir dispositions générales.

#### 7.2 – La voirie

---

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et au caractère naturel des lieux considérés.

### ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

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.