

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES SOURCES DU LAC D'ANNECY

MODIFICATION N°2

ARRETE LE

REGLEMENT ECRIT

APPROUVE LE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Sources du Lac d'Annecy arrêtant le projet de modification de droit commun n°2

*Le Président de la Communauté de Communes des Sources du Lac d'Annecy,
Jacques DALEX.*

PROCÉDURE

Élaboration du PLUi	Arrêté le 10/11/2015
	Approuvé le 20/10/2016
Modification simplifiée n°1	Approuvé le 13/07/2017
Révision allégée n°1	Arrêté le 18/07/2019
	Approuvé le 16/01/2020
Modification n°1	Approuvé le 16/01/2020
Modification simplifiée n°2	Approuvé le 16/01/2020

**PIECE N°4
DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLUI**

Sommaire

Sommaire.....	2
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
CHAPITRE 1 : ZONE UA	5
CHAPITRE 2 : ZONE UB	17
CHAPITRE 3 : ZONE UC	28
CHAPITRE 4 : ZONE UE	38
CHAPITRE 5 : ZONE UX	46
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	59
CHAPITRE 1 : ZONE 1AUa.....	60
CHAPITRE 2 : ZONE 1AUb.....	70
CHAPITRE 4 : ZONE 1AUe.....	80
CHAPITRE 5 : ZONE 1AUx.....	89
CHAPITRE 6 : ZONE 2AU.....	101
CHAPITRE 7 : ZONE 2AUx.....	104
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	107
CHAPITRE 1 : ZONE A.....	108
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	120
CHAPITRE 1 : ZONE N.....	121
TITRE V – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS PARTICULIERS.....	138
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES.....	139
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE	141
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BÂTI	145
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES	146
CHAPITRE 5 : ASPECT EXTERIEUR (ART. 11)	147
CHAPITRE 6 : CHANGEMENT DE DESTINATION DANS LES ZONES A ET N AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-III 2° & LES BATIMENTS A PRESERVER AU MEME TITRE	153
ANNEXES	156
ANNEXE N°1 : DEFINITIONS	157
ANNEXE N°2 : ESTIMATIONS INDICATIVES DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT (ART. 12).....	160
ANNEXE N°3: ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISEES.....	167

ANNEXE N°4 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE	170
ANNEXE N°5 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	171
ANNEXE N°6 : RECULS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU	173
ANNEXE N°7 : ZONAGE PLUVIAL	174
ANNEXE N°8 : LOGEMENT LOCATIF SOCIAL ET DISPOSITIFS D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE	182
ANNEXE N°9 : RECOMMANDATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES (FAVERGES-SEYTHENEX)	184

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au noyau urbain historique des communes, caractérisé par un bâti ancien dense, implanté à l'alignement et en mitoyenneté, formant un front bâti continu et cadrant l'espace rue. La qualité et l'homogénéité architecturale participent à la constitution d'une entité urbaine cohérente.*

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement des centres-bourgs.

Le règlement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

La zone UA comprend 4 secteurs :

- UAh noyau historique des villages
- UAd zone urbaine d'ensemble de collectifs
- UAp grand patrimoine à vocation spécifique
- UApm secteur résidentiel et d'équipement collectif de santé

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.

- Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes destinées à :
 - l'industrie ;
 - la fonction d'entrepôt ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les constructions ou installations en zones d'aléas forts conformément aux Plans de Prévention des risques ;
- Les dépôts et aires de stockage et de démolition de toutes natures (notamment des véhicules usagés) ;

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UAh

- L'exploitation agricole ou forestière

Dans le secteur UApm

- Les constructions et installations liées à l'activité hôtelière, artisanale, de camping et caravanage, ainsi que le changement de destination des rez-de-chaussée, réservés aux services médicaux.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone UA, sont autorisés sous conditions :

- La reconstruction à l'identique après sinistre de la construction existante dans un délai de 4 ans à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des zones UAp et UApm, sont autorisés sous conditions :

- les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage :
 - d'habitation à condition qu'à partir de 500m² de SDP* lors de la réalisation d'un programme de logements (hors permis d'aménager portant uniquement sur de l'habitat individuel) ou pour tout programme de minimum 20 logements, au moins 25% de logements locatifs sociaux soient intégrés à l'opération ;
 - ce pourcentage est porté à 30 % lorsque ces programmes sont situés sur la commune de Doussard.
 - Sur la commune de Faverges-Seythenex, dans le cadre de programmes multisites mobilisant simultanément tout ou partie des quatre OAP de l'OAP « Plan Guide », les objectifs attendus en matière de production de logements sociaux (25 %) seront appréciés globalement pour l'ensemble des secteurs impactés par une programmation multisites et non pour chacune des OAP.
 - Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 5 %, la part de PLAI (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 15 % et la part de PLUS ne peut dépasser 80 %. En ce qui concerne la commune de Doussard, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLAI ne peut être inférieure à 30 % et la part de PLS ou équivalent ne peut être supérieure à 30 %. Le résultat sera arrondi à l'entier supérieur. Des précisions sont apportées dans l'annexe n°8 s'agissant des types de logement concerné.
 - artisanal dans la limite de 150 m² de SDP*, surfaces de stockage non comprises ;
- les annexes*, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en tenant compte de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLUi ; leur nombre est limité à deux ;
- les piscines dans la limite de 50 m²
- les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve :
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
 - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
 - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisés ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique ;
 - de ne pas excéder 2 m de profondeur dans le cas d'un affouillement et 2 m de hauteur dans le cas d'un exhaussement ;
- Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme : « linéaires commerciaux à préserver » au titre du L 123-1-5 5° doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales, à usage de bureau, artisanal, d'équipement public ou d'intérêt collectif. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tel que l'accès aux étages supérieurs, aux stationnements souterrains, locaux

techniques, locaux de gardiennage. En cas d'impossibilité technique largement démontrée à la demande d'autorisation et liée à l'accessibilité, le changement de destination est autorisé.

Dans le secteur UAp, seuls sont autorisés :

- l'aménagement dans le volume bâti existant ;
- les changements de destination, pour un usage d'habitation, de bureau, d'hébergement hôtelier et d'artisanat sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment ou la qualité paysagère du site ;
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve de ne pas augmenter de plus de 10% l'emprise au sol ;

Dans le secteur UAh uniquement, sont également autorisés :

- les aménagements et les extensions des constructions existantes liés à l'activité agricole sous réserve d'un niveau de nuisance engendré compatible avec le voisinage des zones habitées.

Dispositions générales

A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site peuvent être autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent pas à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur les Plans de Prévention des Risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides et la connectivité, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

A l'intérieur des secteurs de projet en attente d'un projet d'aménagement global repérés au document graphique, délimités au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20m² de surface de plancher, dans le respect des sous-destinations autorisées, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée.*

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.*

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 les voies, sauf devant les portails à ouverture automatique dont les vantaux coulissent ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée.

Le raccordement d'un accès* privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. Sur cette partie de l'accès*, la pente ne peut être supérieure à 5%.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques créée ne doit pas être inférieure à 5 m de bande de roulement. La pente de la voirie ne peut être supérieure à 12%.

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement au réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Si des appareils de lutte contre l'incendie doivent être implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'impossibilités techniques dûment constatées, un système d'assainissement individuel est également rendu obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les installations industrielles et agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi et les installations artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la CCSLA, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir...);

- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surfaces imperméabilisées. Des solutions de faible profondeur doivent être recherchées en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert.

Tout aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générées par les pluies moyennes à fortes en respectant les règles imposées en termes de :

- Débit maximal autorisé (voir Annexe N°7 - Zonage pluvial) ;
- Période de retour d'insuffisance minimale à (voir Annexe N°7 - Zonage pluvial)

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Toutes les installations devront être conformes au règlement intercommunal relatif à la collecte des déchets

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets ménagers doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter leur collecte. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Dans le cas de projets d'ensembles immobiliers, l'implantation ou non de collecteurs semi-enterrés devra être soumis au gestionnaire des déchets ménagers.

Article UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation.*

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des zones UAh, UAd, UAp et UApm :

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement*;
- en retrait de 2 m maximum par rapport à l'alignement* actuel ou futur ; en cas de retrait la continuité de l'alignement est assurée par un mur de clôture conformément aux dispositions de l'article 11.

Dans le secteur UAh :

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement*;
- en retrait de 2 m maximum par rapport à l'alignement* actuel ou futur ;

Dans le secteur UAd :

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement*;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs UApm et UAp :

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement*;
- en retrait de 4 m maximum par rapport à l'alignement* actuel ou futur ;

Dans l'ensemble de la zone :

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il peut être exigé un retrait par rapport à l'alignement*, pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique, pour :

- s'harmoniser avec l'implantation des constructions existantes immédiatement riveraines
- les aménagements et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi. La marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques ;
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les unités foncières qui font l'objet d'une protection au titre des jardins et espaces ouverts à préserver

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6 ci-dessus.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à ladite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Dans les secteurs UAh et UApm

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies. Dans le cas d'une construction implantée en retrait d'une limite séparative, la distance de recul ne doit pas être supérieure à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des zones UAh, UAd, UAp et UApm :

- Pour les terrains dont la largeur de la façade sur rue est inférieure ou égale à 14 mètres : les constructions nouvelles doivent s'implanter sur les deux limites latérales aboutissant aux voies.
- Pour les terrains dont la largeur de la façade sur rue est supérieure à 14 mètres : les constructions nouvelles doivent s'implanter sur l'une des deux limites latérales aboutissant aux voies et en retrait par rapport à l'autre limite. Ce retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur UAd et UAp

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Dans l'ensemble de la zone hormis en secteur UAp

Par rapport à la limite de fond de parcelle :

- les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle à condition que la hauteur* sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m à la sablière ou à l'acrotère * ;
- si la construction ne jouxte pas la limite de fond de parcelle, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi. La marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques ;
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les unités foncières qui font l'objet d'une protection au titre jardins et espaces ouverts à préserver

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*Non réglementé***Article UA 9 - EMPRISE AU SOL****Dans l'ensemble de la zone hormis dans les espaces proches du rivage***Non réglementé***Dans les espaces proches du rivage**

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 80%.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Secteurs	Hauteur maximale à la sablière ou acrotère	Hauteur maximale au faîtage
UA hors secteurs UAh, UAd, UAp et UApm	12 mètres	15 mètres
UAh	9 mètres	12 mètres
UAd	12 mètres / 15 mètres si 50% de la SDP comprend 50% de logements locatifs sociaux	15 mètres
UAp	12 mètres	15 mètres
UApm	12 mètres	15 mètres

La hauteur* des annexes* est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère*.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes ayant une hauteur* différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- aux monuments historiques et aux bâtiments d'intérêt patrimonial
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

A l'intérieur du périmètre des OAP comprenant en tout ou partie des friches au sens de l'article L.111-26 du Code de l'urbanisme, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le respect des dispositions prévues par l'OAP.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur* plus importante, elle peut avoir une hauteur* supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 %, la hauteur* maximale est au plus majorée de 2 m du côté du point le plus bas.

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UAd

Les dispositions rédigées au chapitre 5 du titre V « ASPECT EXTERIEUR » du présent règlement fixe les dispositions applicables.

Dans le secteur UAd

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent s'harmoniser avec l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. La surélévation par des matériaux différents est interdite.

En limite séparative privée:

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,5 mètre ;
- une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- constituées d'un matériau d'aspect identique à la construction pouvant atteindre 0,5 mètre ;
- surmontées d'un dispositif rigide à claire voie ;
- agrémentées ou constituées de végétation d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures non agrémentées ou constituées de végétation doivent être ajourées et à claire voie avec la disposition suivante : 1/3 d'espace plein et 2/3 d'espace vide.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Ils doivent être ajourés en opposition au tout plein selon la disposition suivante : 1/3 d'espace plein et 2/3 d'espace vide. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions

Article UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain privé situé à moins de 200 m de ce dernier.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

En cas de constructions individuelles à usage d'habitation, l'intégralité des aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées ou drainantes.

Dans les autres cas, cette obligation est ramenée à 30% minimum des aires de stationnement non couvertes.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les dispositions applicables.

Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Au moins 10 % de la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à **l'annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à **l'annexe 4** du présent règlement, est interdite.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UA 15 - performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article UA 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond majoritairement aux extensions urbaines relativement denses, souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. Elle est caractérisée par une implantation des constructions souvent implantées en léger retrait par rapport à la voie.

Cette zone est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

La zone UB comprend un secteur UBh, correspondant aux extensions urbaines relativement denses des polarités secondaires.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes destinées
 - à l'industrie ;
 - à la fonction d'entrepôt ;
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les constructions ou installations en zones d'aléas forts conformément aux Plans de Prévention des risques ;
- Les aires de stockage et les aires de démolition de toutes natures (notamment des véhicules usagés) ;

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UBh

- L'exploitation agricole ou forestière

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage :
 - d'habitation à condition qu'à partir de 400m² de SDP lors de la réalisation d'un programme de logements (hors permis d'aménager portant uniquement sur de l'habitat individuel) ou pour tout programme de minimum 20 logements, au moins 25% de logements locatifs sociaux soient intégrés à l'opération ;
 - ce pourcentage est porté à 30% lorsque ces programmes sont situés sur la commune de Doussard.
 - Sur la commune de Faverges-Seythenex, dans le cadre de programmes multisites mobilisant simultanément tout ou partie des quatre OAP de l'OAP « Plan Guide », les objectifs attendus en matière de production de logements sociaux (25 %) seront appréciés globalement pour l'ensemble des secteurs impactés par une programmation multisites et non pour chacune des OAP.
 - Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 5 %, la part de PLAI (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 15 % et la part de PLUS ne peut dépasser 80 %. En ce qui concerne la commune de Doussard, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLAI ne peut être inférieure à 30 % et la part de PLS ou équivalent ne peut être supérieure à 30 %. Le résultat sera arrondi à l'entier supérieur. Des précisions sont apportées dans l'annexe n°8 s'agissant des types de logement concerné.
 - artisanal dans la limite de 150 m² de SDP*, surfaces de stockage non comprises ;
- Les annexes*, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en tenant compte de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLUi; leur nombre est limité à deux ;
- Les piscines dans la limite de 50 m²
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
 - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
 - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires à la recherche archéologique ;
 - de ne pas excéder 2 m de profondeur dans le cas d'un affouillement et 2 m de hauteur dans le cas d'un exhaussement ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre de la construction existante dans un délai de 4 ans à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Dans le secteur UBh, sont autorisés :

- Les aménagements et les extensions, liés à l'activité agricole à condition que ces travaux concernent une unité foncière* où existe déjà une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLUi, et sous réserve d'un niveau de nuisance compatible avec le voisinage des zones habitées.

Dispositions générales

A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site peuvent être autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent pas à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur les Plans de Prévention des Risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides et la connectivité, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières (RD 1508 et RD 2508), seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

A l'intérieur des secteurs de projet en attente d'un projet d'aménagement global repérés au document graphique, délimités au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20m² de surface de plancher, dans le respect des sous-destinations autorisées, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès* direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès* créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions

peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.*

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 les voies, sauf devant les portails à ouverture automatique dont les vantaux coulissent ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée.

Le raccordement d'un accès* privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. Sur cette partie de l'accès*, la pente ne peut être supérieure à 5%.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 5 m de bande de roulement. La pente de la voirie ne peut être supérieure à 12%.

Article UB 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement au réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Si des appareils de lutte contre l'incendie doivent être implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'impossibilités techniques dûment constatées, un système d'assainissement individuel est également rendu obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les installations industrielles, agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi et les installations artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la CCSLA, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir...);
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surfaces imperméabilisées. Des solutions de faible profondeur doivent être recherchées en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert.

Tout aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générées par les pluies moyennes à fortes en respectant les règles imposées en termes de :

- Débit maximal autorisé (voir Annexe N°7 - Zonage pluvial) ;
- Période de retour d'insuffisance minimale à (voir Annexe N°7 - Zonage pluvial)

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Toutes les installations devront être conformes au règlement intercommunal relatif à la collecte des déchets

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Dans le cas de projets d'ensembles immobiliers, l'implantation ou non de collecteurs semi-enterrés devra être soumis au gestionnaire des déchets ménagers.

Article UB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement*;
- dans une bande comprise entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il peut être exigé un retrait par rapport à l'alignement*, pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique, pour :

- s'harmoniser avec l'implantation des constructions existantes immédiatement riveraines ;
- les aménagements et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques.
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les unités foncières qui font l'objet d'une protection au titre des jardins et espaces ouverts à préserver

Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Les dispositions relatives à la bande de 17m décrites ci-dessous s'appliquent par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

Les règles d'implantation s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit :

- en limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m à la sablière ou à l'acrotère.
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques ;
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les unités foncières qui font l'objet d'une protection au titre des jardins et espaces ouverts à préserver

Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*Non réglementé***Article UB 9 - EMPRISE AU SOL****Dans l'ensemble de la zone hormis dans les espaces proches du rivage***Non réglementé***Dans les espaces proches du rivage**

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 70%

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Secteurs		Hauteur maximale à la sablière ou acrotère	Hauteur maximale au faîtage
UB		9 mètres	12 mètres
UBh		7 mètres	9 mètres
UB et UBh	Si implantation en limite séparative	3.5 mètres	
	En retrait conformément à l'Art. UB - 7	7 mètres	9 mètres

La hauteur* des annexes est limitée à 3.50 m au faîtage ou à l'acrotère

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes ayant une hauteur* différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle peut avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 %, la hauteur maximale est au plus majorée de 2 m du côté du point le plus bas.

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. La surélévation par des matériaux différents est interdite.

En limite séparative privée :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,5 mètre ;
- une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- constituées d'un matériau d'aspect identique à la construction pouvant atteindre 0,5 mètre ;
- surmontées d'un dispositif rigide à claire voie ;
- agrémentées ou constituées de végétation d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures non agrémentées ou constituées de végétation doivent être ajourées et à claire voie avec la disposition suivante : 1/3 d'espace plein et 2/3 d'espace vide.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Ils doivent être ajourés en opposition au tout plein selon la disposition suivante : 1/3 d'espace plein et 2/3 d'espace vide. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions

Dispositions particulières :

Le chapitre 3 « DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI » au présent règlement fixe les dispositions applicables pour les bâtiments à préserver repérés au document graphique

Article UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain privé situé à moins de 200 m de ce dernier.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

En cas de constructions individuelles à usage d'habitation, l'intégralité des aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées ou drainantes.

Dans les autres cas, cette obligation est ramenée à 30% minimum des aires de stationnement non couvertes.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les dispositions applicables.

Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Au moins 50 % de la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Pour les constructions comprenant 25% de logements locatifs sociaux, la surface minimale d'espace vert à prévoir peut être réduite de moitié.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à **l'annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à **l'annexe 4** du présent règlement, est interdite.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UB 15 - performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article UB 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 3 : ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des extensions urbaines principalement réalisées «au coup par coup» à dominante résidentielle.

La zone UC correspond à des secteurs peu denses aux formes urbaines peu composées. Elle est caractérisée par une implantation du bâti en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives. La zone UC est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

La zone UC comprend un secteur UCp, correspond aux périmètres de captage des eaux.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions neuves et travaux sur construction existantes destinées
 - à l'industrie ;
 - à la fonction d'entrepôt ;
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les constructions ou installations en zones d'aléas forts conformément aux Plans de Prévention des risques ;
- Les aires de stockage et les aires de démolition de toutes natures (notamment des véhicules usagés) ;

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage :
 - d'habitation à condition qu'à partir de 500m² de SDP lors de la réalisation d'un programme de logements (hors permis d'aménager portant uniquement sur de l'habitat individuel) ou pour tout programme de minimum 20 logements, au moins 25% de logements locatifs sociaux soit intégré à l'opération ;
 - ce pourcentage est porté à 30% lorsque ces programmes sont situés sur la commune de Doussard.
 - Sur la commune de Faverges-Seythenex, dans le cadre de programmes multisites mobilisant simultanément tout ou partie des quatre OAP de l'OAP « Plan Guide », les objectifs attendus en matière de production de logements sociaux (25 %) seront appréciés globalement pour l'ensemble des secteurs impactés par une programmation multisites et non pour chacune des OAP.

- Pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS (Prêt Locatif Social) ne peut dépasser 80 % et la part de PLAI (Prêt Locatif Aidé) ne peut être inférieure à 15 %. En ce qui concerne la commune de Doussard, la part de de logements locatifs sociaux sous forme de PLAI ne peut être inférieure à 30 % et la part de PLS ou équivalent ne peut être supérieure à 30 %. Le résultat sera arrondi à l'entier supérieur. Des précisions sont apportées dans l'annexe n°8 s'agissant des types de logement concerné.
 - artisanal dans la limite de 150 m² de SDP*, surfaces de stockage non comprises ;
 - agricole ou forestière, à condition d'être liées et nécessaires à un siège d'exploitation existant dans la zone réglementaire de référence en date d'approbation du PLUi, et sous réserve d'être compatible avec le voisinage des zones habitées.
- Les annexes*, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en tenant compte de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLUi; leur nombre est limité à deux
- Les piscines dans la limite de 50 m²
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
 - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
 - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
 - de ne pas excéder 2 m de profondeur dans le cas d'un affouillement et 2 m de hauteur dans le cas d'un exhaussement ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre de la construction existante dans un délai de 4 ans à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Dans le secteur UCp

- Les constructions ou installations nouvelles à condition d'être autorisées dans l'arrêté préfectoral valant déclaration d'utilité publique ;

Dispositions générales

A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site peuvent être autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent pas à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur les Plans de Prévention des Risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides et la connectivité, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières (RD 1508 et RD2508), seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, ...*

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.*

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 les voies, sauf devant les portails à ouverture automatique dont les vantaux coulissent ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée.

Le raccordement d'un accès* privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. Sur cette partie de l'accès*, la pente ne peut être supérieure à 5%.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 5 m de bande de roulement. La pente de la voirie ne peut être supérieure à 12%.

Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'impossibilités techniques dûment constatées, un système d'assainissement individuel est également rendu obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les installations industrielles, agricoles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la CCCLA, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir...);
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surfaces imperméabilisées. Des solutions de faible profondeur doivent être recherchées en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert.

Tout aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générées par les pluies moyennes à fortes en respectant les règles imposées en termes de :

- Débit maximal autorisé (voir Annexe N°7 - Zonage pluvial) ;
- Période de retour d'insuffisance minimale à (voir Annexe N°7 - Zonage pluvial)

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Toutes les installations devront être conformes au règlement intercommunal relatif à la collecte des déchets

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Dans le cas de projets d'ensembles immobiliers, l'implantation ou non de collecteurs semi-enterrés devra être soumis au gestionnaire des déchets ménagers.

Article UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Cet article s'applique à chacun des terrains divisés.

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement*.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- s'harmoniser avec l'implantation des constructions existantes immédiatement riveraine ;
- les aménagements et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques.
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les unités foncières qui font l'objet d'une protection au titre des jardins et espaces ouverts à préserver

Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Cet article s'applique à chacun des terrains divisés.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit :

- en limite séparative ;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques ;
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les unités foncières qui font l'objet d'une protection au titre des jardins et espaces ouverts à préserver

Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Secteurs	Hauteur maximale à la sablière ou acrotère	Hauteur maximale au faîtage
UC	7 mètres	9 mètres

La hauteur* des annexes est limitée à 3.50 m au faîtage ou à l'acrotère

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes ayant une hauteur* différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- une nouvelle construction accolée à une construction existante d'une hauteur* plus importante. Dans ce cas elle peut avoir une hauteur* supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle peut avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 %, la hauteur maximale est au plus majorée de 2 m du côté du point le plus bas.

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. La surélévation par des matériaux différents est interdite.

En limite séparative privée :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,5 mètre ;
- une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage.
-

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- constituées d'un matériau d'aspect identique à la construction pouvant atteindre 0,5 mètre ;
- surmontées d'un dispositif rigide à claire voie ;
- agrémentées ou constituées de végétation d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures non agrémentées ou constituées de végétation doivent être ajourées et à claire voie avec la disposition suivante : 1/3 d'espace plein et 2/3 d'espace vide.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Ils doivent être ajourés en opposition au tout plein selon la disposition suivante : 1/3 d'espace plein et 2/3 d'espace vide. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions

Dispositions particulières :

Le chapitre 3 « DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI » fixe les dispositions applicables pour les bâtiments à préserver repérés au document graphique

Article UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain privé situé à moins de 200 m de ce dernier.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

En cas de constructions individuelles à usage d'habitation, l'intégralité des aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées ou drainantes.

Dans les autres cas, cette obligation est ramenée à 30% minimum des aires de stationnement non couvertes.

L'**annexe n°2** au présent règlement fixe les dispositions applicables.

Article UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Au moins 50 % de la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Pour les constructions comprenant 20% de logements locatifs sociaux, la surface minimale d'espace vert à prévoir peut être réduite de moitié.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'**annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'**annexe 4** du présent règlement, est interdite.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UC 15 - performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article UC 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 4 : ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'accueil d'équipements publics et au confortement des activités existantes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - à l'industrie ;
 - à l'artisanat
 - au commerce,
 - d'entrepôt,
 - d'habitat
 - à l'hébergement hôtelier
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone autres;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les aires de stockage et les aires de démolition de toutes natures (notamment des véhicules usagés) ;

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, ...),
 - dans la limite d'une par unité foncière* existante à la date d'approbation du PLUi,
 - sous réserve d'être en contiguïté ou en continuité immédiate de la construction abritant l'activité autorisée dans la zone,
 - dans la limite de 60 m² de SDP.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à condition d'être à destination artisanale ou industrielle
- les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
 - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
 - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;

- La reconstruction à l'identique après sinistre de la construction existante dans un délai de 4 ans à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Les aires d'accueils et le stationnement des caravanes isolées, lorsqu'ils correspondent à une opération de relogement des gens du voyage, et à condition que le projet soit placé sous maîtrise d'ouvrage de la commune, de l'intercommunalité ou d'un opérateur social.

Dispositions générales

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières (RD 1508 et RD2508), seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, ...*

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.*

3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des*

véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les installations industrielles et artisanales existantes à la date d'approbation du PLUi ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la CCCLA, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir...);
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surfaces imperméabilisées. Des solutions de faible profondeur doivent être recherchées en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert.

Tout aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générées par les pluies moyennes à fortes en respectant les règles imposées en termes de :

- Débit maximal autorisé (voir Annexe N°7 - Zonage pluvial) ;
- Période de retour d'insuffisance minimale à (voir Annexe N°7 - Zonage pluvial)

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution sont réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Toutes les installations devront être conformes au règlement intercommunal relatif à la collecte des déchets

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement*,
- en observant un recul de 3 m minimum.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques.

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12 m à la sablière ou l'acrotère et 15 mètres au faîtage

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes ayant une hauteur* différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

Adaptation au relief du terrain et aux constructions voisines

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur* plus importante, elle peut avoir une hauteur* supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur* que le bâtiment initial.

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes sur l'unité foncière présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture*), elles sont a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, ...).
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

Les interventions portant sur des constructions et éléments remarquables repérés au document graphique doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, les nouvelles constructions doivent prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations doivent être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils peuvent être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

L'intégralité des aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées ou drainantes, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

L'**annexe n°2** au présent règlement fixe les dispositions applicables.

Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Au moins 50% de la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'**annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'**annexe 4** du présent règlement, est interdite.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UE 15 - performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article UE 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 5 : ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX correspond aux secteurs accueillant des activités économiques. Elle a vocation à permettre le maintien et le confortement des activités existantes.

Les règles ont pour but de permettre un équilibre entre la densification des zones d'activités et la recherche de qualité paysagère et environnementale en optimisant les emprises constructibles, en favorisant la qualité architecturale des constructions.

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone UX comprend un secteur UX(a) qui correspond au secteur de la zone d'activités Val de Chaise et un secteur UXm qui correspond au secteur dédié aux services médicaux et paramédicaux à Faverges-Seythenex.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage
 - d'hébergement hôtelier
 - d'exploitation agricole ou forestière
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les constructions ou installations en zones d'aléas forts conformément aux Plans de Prévention des risques ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Le stationnement des caravanes isolées, les campings en dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, et les habitations légères de loisirs ;
- Toute nouvelle occupation de quelque nature, y compris les terrassements de tout volume et autres dépôts de matériaux (notamment les produits dangereux ou flottants) dans la zone classée en aléa torrentiel fort.

Dans le secteur UX(a)

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités commerciales et les activités de services ;
- La sous-destination « bureau » associée aux autres activités secondaires ou tertiaires ;

- Les logements et les logements associés aux activités ;
- Toute nouvelle occupation de quelque nature, y compris les terrassements de tout volume et autres dépôts de matériaux (notamment les produits dangereux ou flottants) dans la zone classée en aléa torrentiel fort ;
- Les sous-sols et les remblais s'ils ne sont pas justifiés par la protection des lieux urbanisés.

Article UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs UX(a) et UXm

Sont autorisés sous conditions :

- Les activités industrielles et les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que l'activité projetée présente peu de gêne pour le voisinage.
- L'extension des constructions à usage de commerces existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve de ne pas augmenter de plus de 10% l'emprise au sol ;
- Les constructions à usage de commerces sous réserve d'une SDP supérieure à 300 m²
- Essentiellement pour les constructions existantes liées à des activités hôtelières à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées sous condition :
 - les extensions dans la limite de 250m² d'emprise au sol maximum
 - les piscines dans la limite de 50m²
- les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
 - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
 - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre de la construction existante dans un délai de 4 ans à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Dans le secteur UX(a)

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage industriel et les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve :
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
 - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

- d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre de la construction existante dans un délai de 4 ans à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.

Les demandes d'autorisation de construire ainsi que les déclarations de travaux sont soumises à des études complémentaires liées à l'existence du risque d'inondation sur la partie Sud de la zone.

Dans le secteur UXm

Sont autorisées sous conditions :

- Les habitations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité économique du tènement, intégré à son bâtiment principal, et d'une surface inférieure ou égale à 100 m² de SDP
- L'extension des constructions à usage de commerces existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve de ne pas augmenter de plus de 10 % l'emprise au sol ;
- Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services médicaux et paramédicaux et la présentation et/ou vente de biens paramédicaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve :
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
 - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
 - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre de la construction existante dans un délai de 4 ans à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.

Dispositions générales

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières (RD 1508 et RD2508), seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

A l'intérieur des secteurs de projet en attente d'un projet d'aménagement global repérés au document graphique, délimités au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20m² de surface de plancher, dans le respect des sous-destinations autorisées, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UX 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, ...*

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.*

3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la CCCLA, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir...);
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surfaces imperméabilisées. Des solutions de faible profondeur doivent être recherchées en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert.

Tout aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générées par les pluies moyennes à fortes en respectant les règles imposées en termes de :

- Débit maximal autorisé (voir Annexe N°7 - Zonage pluvial) ;
- Période de retour d'insuffisance minimale à (voir Annexe N°7 - Zonage pluvial)

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Toutes les installations devront être conformes au règlement intercommunal relatif à la collecte des déchets

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Article UX 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum :

- De 25 mètres par rapport à l'axe de la RD1508
- De 4 mètres le long des autres voies et des limites qui s'y substituent. En ce qui concerne le secteur UX(a), il faut se référer aux indications supplémentaires inscrites dans l'OAP F5.

Lorsqu'une unité foncière* est bordée par plusieurs voies la desservant, ce retrait doit être observé par rapport à la limite donnant sur la voie la plus importante. Les autres limites peuvent être considérées comme des limites séparatives pour l'application de la présente règle.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs* peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement* ou en retrait.

Article UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UX(a)

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en observant un recul par rapport aux limites séparatives minimal de 4 m
- en limite séparative

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les aménagements et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques.

Dans le secteur UX(a)

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en observant un recul par rapport aux limites séparatives minimal de 3 m (sauf indications supplémentaires inscrites dans l'OAP du secteur).
- sur une seule limite séparative. A condition que le linéaire maximum soit de 60% de la longueur de la limite, et au maximum de 20 mètres linéaires d'un seul tenant (l'interruption entre les constructions en limite séparative doit être au minimum de 10 mètres). Le linéaire maximum peut atteindre 30 mètres s'il y a construction simultanée en limite sur deux parcelles mitoyennes.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

Article UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Dans le secteur UX(a)

Le coefficient d'emprise au sol peut atteindre au maximum 0,55 en prenant en considération la réalisation de toiture-terrasse végétalisées.

Le coefficient peut augmenter de 0,05 en réalisant l'équivalent de 10% du tènement en toiture-terrasse végétalisées (l'épaisseur du soustrait doit être au minimum de 15cm pour la prise en considération de toitures-terrasses végétalisées), dans ce cas l'emprise au sol sera de 0,50. Le coefficient peut augmenter de 0.5 supplémentaire en réalisation l'équivalent de 20% du tènement en toiture-terrasse végétalisées, dans ce cas l'emprise au sol sera de 0,55.

L'emprise de 0,55 est un maximum.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur dans les zones d'activités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction (faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte. Ces derniers éléments devront faire l'objet d'une attention particulière pour assurer leur insertion architecturale en cohérence avec le volume principal.*

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs UX(a) et UXm

La hauteur* des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 10 m à la sablière ou l'acrotère et 13 mètres au faîtage

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour l'aménagement et les extensions des constructions existantes, autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

Dans le secteur UX(a)

La hauteur* des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 7 m à la sablière ou l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

Dans le secteur UXm

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La règle précédente ne s'applique pas pour :

- pour l'aménagement et les extensions des constructions existantes, autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial ;
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur* plus importante, elle peut avoir une hauteur* supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur* que le bâtiment initial.

Dans le secteur UX(a), la hauteur* des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 7 m à la sablière ou l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

Dans le secteur UX(a), en présence de masques solaire en périphérie de la parcelle, par exemple liée à la présence de boisement, la hauteur maximale des constructions peut être majorée de 3 mètres (une justification devra être fournie).

Les futures constructions doivent prendre en considération les contraintes de la ligne à haute tension sur le secteur.

Article UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UX(a)

Aspect extérieur des constructions

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Toiture

Les toitures sont d'aspect bac acier prélaqué ou en matériaux traditionnels. La tôle ondulée en métal ou fibrociment est interdite.

Teinte dominante : gris moyen à gris foncé ou se rapprochant des teintes des bâtiments existants

Clôtures

Les clôtures* d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant à l'alignement un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

L'implantation des Clôtures* ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, les nouvelles constructions doivent prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations doivent être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils peuvent être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

Dans le secteur UX(a)

Aspect extérieur des constructions

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Toiture

Les toitures peuvent être d'aspect bac acier prélaqué ou en matériaux traditionnels ou de type toiture-terrasse végétalisée. La tôle ondulée en métal ou fibrociment est interdite.

Clôtures

Les clôtures* doivent être d'une hauteur de 2 m maximum. Elles doivent être constituées par des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie sans muret.

L'implantation des Clôtures* ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Article UX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain privé situé à moins de 100 m de ce dernier.

Hormis pour le secteur UX(a), le nombre de place de stationnement hors surface de circulation ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la SDP des bâtiments. La surface de référence pour une place de stationnement est de 12.5 m²*

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement perméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

L'intégralité des aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées ou drainantes, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

L'annexe 2 du règlement fixe les dispositions applicables.

Article UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles aussi bien depuis l'espace public proche ou lointain que des limites mitoyennes.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés permettant une meilleure intégration du bâti dans le site et une consolidation de la structure paysagère définie par l'espace public. Cette exigence est fonction de la localisation, la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Selon la nature de l'activité, des écrans de verdure à feuilles persistantes s'imposent.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants. Dans le secteur UX(a), les surfaces strictement imperméables doivent être limitées à 60 % du tènement.

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UX(a)

Au moins 50% de la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à **l'annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à **l'annexe 4** du présent règlement, est interdite.

Dans le secteur UX(a)

Au moins 40% du tènement doivent être perméable dont 20% minimum en pleine terre. L'essentiel de ces espaces doivent faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables pour l'application de cette règle à hauteur de 10% du tènement (l'épaisseur du soustrait doit être au minimum de 15cm pour la prise en considération de toitures-terrasses végétalisées).

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage (cette plantation peut-être sur l'aire de stationnement ou à proximité immédiate). Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UX 15 - performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article UX 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : ZONE 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUa est une zone d'urbanisation future destinée à l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'habitat visant à s'intégrer en contiguïté d'un tissu urbain constitué en premier lieu d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation des bourgs, de constructions plus récentes.

Cette zone est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services de proximité.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructures de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court ou moyen terme.

L'urbanisation de cette zone est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la réadaptation des voies existantes nécessaires à son aménagement ou sous la forme d'un aménagement d'ensemble.

La zone 1AUa comprend un sous-secteur 1AUa urbanisable une fois que le secteur 1AUa contiguë est urbanisé à 80%.*

Le règlement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes destinées
 - à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - à l'industrie ;
 - à la fonction d'entrepôt ;
 - à l'artisanat
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les aires de stockage et les aires de démolition de toutes natures (notamment des véhicules usagés) ;

Article 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Dans les secteurs 1AUa concernés par les « orientations d'aménagement et de programmation », définis également « secteurs de mixité sociale », les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLUi, ainsi que la servitude de mixité sociale liée au programme de logements à réaliser.

Sous autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie et de bureau, ainsi que leurs annexes* sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et portant sur la globalité de la zone ou lorsque celles-ci le prévoient, sur une ou plusieurs des tranches définies par les orientations d'aménagement et de programmation
- les commerces dans la limite de 200 m² de SDP et sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- les annexes*, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol; leur nombre est limité à deux
- les piscines dans la limite de 50 m²
- les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
 - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
 - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
 - de ne pas excéder 2 m de profondeur dans le cas d'un affouillement et 2 m de hauteur dans le cas d'un exhaussement ;

Dispositions générales

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides et la connectivité, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, ...*

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.*

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 les voies, sauf devant les portails à ouverture automatique dont les vantaux coulissent ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée.

Le raccordement d'un accès* privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. Sur cette partie de l'accès*, la pente ne peut être supérieure à 5%.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 5 m de bande de roulement. La pente de la voirie ne peut être supérieure à 12%.

Article 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la CCSLA, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir...);
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surfaces imperméabilisées. Des solutions de faible profondeur doivent être recherchées en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert.

Tout aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générées par les pluies moyennes à fortes en respectant les règles imposées en termes de :

- Débit maximal autorisé (voir Annexe N°7 - Zonage pluvial) ;
- Période de retour d'insuffisance minimale à (voir Annexe N°7 - Zonage pluvial)

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Toutes les installations devront être conformes au règlement intercommunal relatif à la collecte des déchets

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Dans le cas de projets d'ensembles immobiliers, l'implantation ou non de collecteurs semi-enterrés devra être soumis au gestionnaire des déchets ménagers.

Article 1AUa 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Cet article s'applique à chacun des terrains divisés.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement* ;
- en respectant un recul maximum de 4 mètres ;

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il peut être exigé un retrait par rapport à l'alignement*, pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique, pour :

- s'harmoniser avec l'implantation des constructions existantes immédiatement riveraines ;
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- lorsque le tènement visé est concerné par des dispositions particulières inscrites dans le cahier des orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Cet article s'applique à chacun des terrains divisés.

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies. Dans le cas d'une construction implantée en retrait d'une limite séparative, la distance de recul ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

En cas d'implantation en limite de fond de parcelle :

- les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle à condition que la hauteur* sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m au faitage ou à l'acrotère* ;
- si la construction ne jouxte pas la limite de fond de parcelle, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- lorsque le tènement visé est concerné par des dispositions particulières inscrites dans le cahier des orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS L

Non réglementé

Article 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur* des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 m à la sablière ou l'acrotère et 12 mètres au faitage.

La hauteur* des annexes* est limitée à 3,50 m au faitage ou à l'acrotère*.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- lorsque le tènement visé est concerné par des dispositions particulières inscrites dans le cahier des orientations d'aménagement et de programmation.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions voisines

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur* plus importante, elle peut avoir une hauteur* supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur* que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 %, la hauteur maximale est au plus majorée de 2 m du côté du point le plus bas.

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

Article 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. La surélévation par des matériaux différents est interdite.

En limite séparative privée :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,5 mètre ;
- une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- constituées d'un matériau d'aspect identique à la construction pouvant atteindre 0,5 mètre ;
- surmontées d'un dispositif rigide à claire voie ;
- agrémentées ou constituées de végétation d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures non agrémentées ou constituées de végétation doivent être ajourées et à claire voie avec la disposition suivante : 1/3 d'espace plein et 2/3 d'espace vide.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Ils doivent être ajourés en opposition au tout plein selon la disposition suivante : 1/3 d'espace plein et 2/3 d'espace vide. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions

Article 1AUa 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

En cas de constructions individuelles à usage d'habitation, l'intégralité des aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées ou drainantes.

Dans les autres cas, cette obligation est ramenée à 30% minimum des aires de stationnement non couvertes.

L'**annexe n°2** au présent règlement fixe les dispositions applicables.

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Au moins 50 % de la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Pour les constructions comprenant 25% de logements locatifs sociaux, la surface minimale d'espace vert à prévoir peut être réduite de moitié.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'**annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'**annexe 4** du présent règlement, est interdite.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 1AUa 15 - performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article 1AUa 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 2 : ZONE 1AUb

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUb est une zone d'urbanisation future destinée à l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'habitat visant à s'intégrer en contiguïté du tissu urbain, comprise dans une zone urbaine d'extension.

Cette zone est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services de proximité.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructures de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court ou moyen terme.

L'urbanisation de cette zone est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la réadaptation des voies existantes nécessaires à son aménagement ou sous la forme d'un aménagement d'ensemble.

La zone 1AUb comprend 2 secteurs :

- 1AUbh (hameau) urbanisable immédiatement
- 1AUb* urbanisable une fois que les secteurs 1AUb de la commune seront urbanisés à 80%

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions neuves et travaux sur construction existantes destinées
 - à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - à l'industrie ;
 - à la fonction d'entrepôt ;
 - à l'artisanat
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les aires de stockage et les aires de démolition de toutes natures (notamment des véhicules usagés) ;

Article 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Dans les secteurs 1AUb concernés par les « orientations d'aménagement et de programmation », définis également « secteurs de mixité sociale », les aménagements et constructions doivent être compatibles avec les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLUi, ainsi que la servitude de mixité sociale liée au programme de logements à réaliser.

Sous autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie et de bureau, ainsi que leurs annexes* sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et portant sur la globalité de la zone ou lorsque celles-ci le prévoient, sur une ou plusieurs des tranches définies par les orientations d'aménagement et de programmation
- les commerces dans la limite de 200 m² de SDP et sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- les annexes*, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol; leur nombre est limité à deux
- les piscines dans la limite de 50 m²
- les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
 - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
 - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
 - de ne pas excéder 2 m de profondeur dans le cas d'un affouillement et 2 m de hauteur dans le cas d'un exhaussement ;

Dispositions générales

A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site peuvent être autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent pas à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides et la connectivité, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

A l'intérieur des secteurs de projet en attente d'un projet d'aménagement global repérés au document graphique, délimités au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20m² de surface de plancher, dans le respect des sous-destinations autorisées, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, ...*

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.*

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 les voies, sauf devant les portails à ouverture automatique dont les vantaux coulissent ou s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée.

Le raccordement d'un accès* privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. Sur cette partie de l'accès*, la pente ne peut être supérieure à 5%.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, la largeur de l'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 5 m de bande de roulement. La pente de la voirie ne peut être supérieure à 12%.

Article 1aUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la CCSLA, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir...);

- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surfaces imperméabilisées. Des solutions de faible profondeur doivent être recherchées en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert.

Tout aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générées par les pluies moyennes à fortes en respectant les règles imposées en termes de :

- Débit maximal autorisé (voir Annexe N°7 - Zonage pluvial) ;
- Période de retour d'insuffisance minimale à (voir Annexe N°7 - Zonage pluvial)

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Toutes les installations devront être conformes au règlement intercommunal relatif à la collecte des déchets

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Dans le cas de projets d'ensembles immobiliers, l'implantation ou non de collecteurs semi-enterrés devra être soumis au gestionnaire des déchets ménagers.

Article 1Aub 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article 1Aub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les portails, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Cet article s'applique à chacun des terrains divisés.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement* ;
- en respectant un recul maximal de 4 m ;

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il peut être exigé un retrait par rapport à l'alignement* , pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique, pour :

- s'harmoniser avec l'implantation des constructions existantes immédiatement riveraines ;
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- lorsque le tènement visé est concerné par des dispositions particulières inscrites dans le cahier des orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1Aub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Cet article s'applique à chacun des terrains divisés

Les constructions s doivent s'implanter soit :

- en limite séparative ;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

En cas d'implantation en limite de fond de parcelle :

- les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle à condition que la hauteur* sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m à la sablière ou à l'acrotère * ;
- si la construction ne jouxte pas la limite de fond de parcelle, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- lorsque le tènement visé est concerné par des dispositions particulières inscrites dans le cahier des orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1Aub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 1Aub 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Secteurs	Hauteur maximale à la sablière ou acrotère	Hauteur maximale au faîtage
1AUb	9 mètres	12 mètres
1AUbh	6 mètres	9 mètres

La hauteur* des annexes* est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère*.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- lorsque le tènement visé est concerné par des dispositions particulières inscrites dans le cahier des orientations d'aménagement et de programmation.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions voisines

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur* plus importante, elle peut avoir une hauteur* supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur* que le bâtiment initial.

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 %, la hauteur maximale est au plus majorée de 2 m du côté du point le plus bas.

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

Article 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. La surélévation par des matériaux différents est interdite.

En limite séparative privée :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,5 mètre ;
- une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- constituées d'un matériau d'aspect identique à la construction pouvant atteindre 0,5 mètre ;
- surmontées d'un dispositif rigide à claire voie ;
- agrémentées ou constituées de végétation d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures non agrémentées ou constituées de végétation doivent être ajourées et à claire voie avec la disposition suivante : 1/3 d'espace plein et 2/3 d'espace vide.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Ils doivent être ajourés en opposition au tout plein selon la disposition suivante : 1/3 d'espace plein et 2/3 d'espace vide. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions

Article 1Aub 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

En cas de constructions individuelles à usage d'habitation, l'intégralité des aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées ou drainantes.

Dans les autres cas, cette obligation est ramenée à 30% minimum des aires de stationnement non couvertes.

L'**annexe n°2** au présent règlement fixe les dispositions applicables.

Article 1Aub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Au moins 50 % de la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Pour les constructions comprenant 25% de logements locatifs sociaux, la surface minimale d'espace vert à prévoir peut-être réduite de moitié.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'**annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'**annexe 4** du présent règlement, est interdite.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol**Article 1Aub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article 1Aub 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 4 : ZONE 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à accueillir les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêts Collectifs (CINASPIC*), ainsi que les activités touristiques et de loisirs.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen terme. L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à la réadaptation des voies existantes nécessaires à son aménagement.

La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des indications de voirie des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

Elle correspond :

- au projet de la zone d'équipement public du Cudray à Faverges
- à l'aménagement d'un espace touristique (office de tourisme, gare voyageur...) dans la zone de la gare à Doussard

La zone 1AUe comprend :

- un secteur 1AUe : zone d'urbanisation future à vocation d'équipement
- un secteur 1AUe* : zone d'urbanisation future à vocation touristique

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions neuves et travaux sur construction existantes destinées
 - à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - à l'industrie ;
 - à la fonction d'entrepôts
 - à l'artisanat
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les constructions ou installations en zones d'aléas forts conformément aux Plans de Prévention des risques ;
- Les aires de stockage et les aires de démolition de toutes natures (notamment des véhicules usagés) ;

Dans le secteur 1AUe

Les constructions neuves et travaux sur construction existantes destinées :

- à l'habitation
- aux commerces

Article 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone

- Les aménagements et constructions sous réserve de respecter les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLUi,.
- les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
 - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
 - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les aires d'accueils et le stationnement des caravanes isolées, lorsqu'ils correspondent à une opération de relogement des gens du voyage, et à condition que le projet soit placé sous maîtrise d'ouvrage de la commune, de l'intercommunalité ou d'un opérateur social.

Dans le secteur 1AUe*, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, ...),
 - dans la limite d'une par unité foncière*,
 - sous réserve d'être en contiguïté ou en continuité immédiate de la construction abritant l'activité autorisée dans la zone,
 - dans la limite de 60 m² de SDP.
- Les constructions destinées au commerce dans la limite 300 m² de SDP et si elles sont directement liées aux installations et occupations autorisées dans la zone ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou à un usage de bureaux et si elles sont directement liées aux installations et occupations autorisées dans la zone ;

Dans le secteur 1AUe,

- Les constructions à usage de bureaux, si elles sont directement liées aux installations et occupations autorisées dans la zone ;

Dispositions générales

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières (RD 1508 et RD2508), seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, ...*

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.*

3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la CCSLA, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir...);
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surfaces imperméabilisées. Des solutions de faible profondeur doivent être recherchées en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert.

Tout aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générées par les pluies moyennes à fortes en respectant les règles imposées en termes de :

- Débit maximal autorisé (voir Annexe N°7 - Zonage pluvial) ;
- Période de retour d'insuffisance minimale à (voir Annexe N°7 - Zonage pluvial)

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution sont réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Toutes les installations devront être conformes au règlement intercommunal relatif à la collecte des déchets

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum :

- De 25 mètres par rapport à l'axe de la RD1508
- De 4 mètres le long des autres voies et des limites qui s'y substituent

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement du service public.

Les constructions et ouvrages ci-après peuvent s'implanter différemment à la règle générale :

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- Lorsque le tènement visé est concerné par des dispositions particulières inscrites dans le cahier des orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et ouvrages ci-après peuvent s'implanter différemment à la règle générale :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- lorsque le tènement visé est concerné par des dispositions particulières inscrites dans le cahier des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Secteurs	Hauteur maximale à la sablière ou acrotère	Hauteur maximale au faîtage
1AUe	12 mètres	15 mètres
1AUe*	9 mètres	12 mètres

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes sur l'unité foncière présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture*), elles sont a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, ...).
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

Les interventions portant sur des constructions et éléments remarquables repérés au document graphique doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, les nouvelles constructions doivent prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations doivent être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils peuvent être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

L'intégralité des aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées ou drainantes, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les dispositions applicables.

Article 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés au document graphique doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Au moins 40 % de la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol**Article 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article 1Aue 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 5 : ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUX est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à accueillir à court ou moyen terme des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial ainsi que bureaux, entrepôts et activités supports.

Elle correspond :

- à l'extension de la zone d'activités de Faverges au lieu-dit des Boucheroz Nord
- à l'extension de la zone d'activités de Faverges au lieu-dit des Boucheroz Sud
- à l'extension de la zone d'activités sur la commune de Giez au lieu-dit des Pierrailles
- à l'extension de la zone d'activités d'intérêt communautaire de Marlens au lieu-dit La Pralaz et les Claires

La zone 1AUX compte 2 secteurs :

- un secteur 1AUXi* caractérisé par des risques d'inondation et urbanisable une fois que la zone 1AUX est urbanisée à 80%
- un secteur 1AUX(a) qui correspond aux secteurs à urbaniser dans le cadre de la requalification et l'extension de la zone d'activités Val de Chaise et qui compte un secteur 1AUX(a)i* caractérisé par des risques d'inondation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en place des équipements à la charge du pétitionnaire, de la commune ou de la CCSLA ou partiellement du pétitionnaire ou de la CCSLA.

Cette urbanisation peut se faire :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Hébergement hôtelier et habitation, y compris celles liées à une activité présente sur le site (gardiennage,...) ;
- D'exploitation agricole ou forestière
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone sauf si convention avec la CCSLA;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;

- le stationnement des caravanes isolées, les campings en dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, et les habitations légères ;

En sus, dans le secteur 1AUxi*, sont interdit également :

- Toute nouvelle occupation de quelque nature, y compris les terrassements de tout volume et autres dépôts de matériaux (notamment les produits dangereux ou flottants) dans la zone classée en aléa torrentiel fort.
- Les sous-sols et les remblais s'ils ne sont pas justifiés par la protection des lieux urbanisés.

Dans le secteur 1AUx(a)

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités commerciales et les activités de services ;
- la sous-destination « bureau » associée aux autres activités secondaires ou tertiaires.

En sus, dans le secteur 1AUx(a)i*, sont également interdites :

- toute nouvelle occupation de quelque nature, y compris les terrassements de tout volume et autres dépôts de matériaux (notamment les produits dangereux ou flottants) dans la zone classée en aléa torrentiel fort ;
- les sous-sols et les remblais s'ils ne sont pas justifiés par la protection des lieux urbanisés.

Article 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone 1AUx. sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- Les constructions à usage commercial, artisanal, et industriel, sous réserve d'une SDP* supérieure ou égale à 300m² ;
- Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que l'activité projetée présente peu de gêne pour le voisinage.
- les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
 - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
 - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;

En sus, dans le secteur 1AUxi*,

- Les demandes d'autorisation de construire ainsi que les déclarations de travaux sont soumises à des études complémentaires liées à l'existence du risque d'inondation sur la partie Sud de la zone.

Dans le secteur 1AUx(a)

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage industriel et les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve :
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
 - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
 - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;

En sus, dans le secteur 1AUx(a)i*, les demandes d'autorisation de construire ainsi que les déclarations de travaux sont soumises à des études complémentaires liées à l'existence du risque d'inondation sur la partie Sud de la zone.

Dispositions générales

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières (RD 1508 et RD2508), seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

A l'intérieur des secteurs de projet en attente d'un projet d'aménagement global repérés au document graphique, délimités au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, seules sont autorisées les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20m² de surface de plancher, dans le respect des sous-destinations autorisées, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, ...*

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.*

3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 1AUx 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les installations industrielles, agricoles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique. Seule une étude de gestion des eaux pluviales pertinente, dont le rapport sera fourni à la CCSLA, justifiera de l'impossibilité technique d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir...);
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surfaces imperméabilisées. Des solutions de faible profondeur doivent être recherchées en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert.

Tout aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générées par les pluies moyennes à fortes en respectant les règles imposées en termes de :

- Débit maximal autorisé (voir Annexe N°7 - Zonage pluvial) ;
- Période de retour d'insuffisance minimale à (voir Annexe N°7 - Zonage pluvial)

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Toutes les installations devront être conformes au règlement intercommunal relatif à la collecte des déchets

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Article 1AUx 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article 1AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum :

- De 25 mètres par rapport à l'axe de la RD1508
- De 4 mètres le long des autres voies et des limites qui s'y substituent. En ce qui concerne le secteur 1AUx(a), il faut se référer aux indications supplémentaires inscrites dans l'OAP F5.

Lorsqu'une unité foncière*est bordée par plusieurs voies la desservant, ce retrait doit être observé par rapport à la limite donnant sur la voie la plus importante. Les autres limites peuvent être considérées comme des limites séparatives pour l'application de la présente règle.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement* ou en retrait.

Dans le secteur 1AUx(a)

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs* peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement* ou en retrait.

Article 1AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en observant un recul par rapport aux limites séparatives minimal de 4 m.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

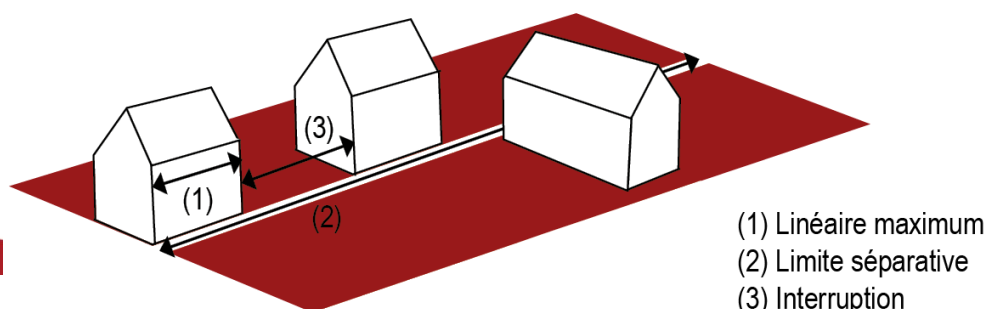
Dans le secteur 1AUx(a)

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en observant un recul par rapport aux limites séparatives minimal de 3 m (sauf indications supplémentaires inscrites dans l'OAP F5).
- sur une seule limite séparative (voir schéma ci-dessous). A condition que le linéaire maximum soit de 60 % de la longueur de la limite (2), et au maximum de 20 mètres linéaires d'un seul tenant. L'interruption entre les constructions en limite séparative doit être au maximum de 10 mètres. Le linéaire maximum peut atteindre 30 mètres s'il y a construction simultanée en limite sur deux parcelles mitoyennes.

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, pour :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*



Article 1AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Le coefficient d'emprise au sol peut atteindre au maximum 0.55 en prenant en considération la réalisation de toiture-terrasse végétalisées.

Le coefficient peut augmenter de 0.05 en réalisant l'équivalent de 10% du tènement en toiture-terrasse végétalisées (l'épaisseur du soustrait doit être au minimum de 15cm pour la prise en considération de toitures-terrasses végétalisées), dans ce cas l'emprise au sol sera de 0.50. Le coefficient peut augmenter de 0.5 supplémentaire en réalisation l'équivalent de 20% du tènement en toiture-terrasse végétalisées, dans ce cas l'emprise au sol sera de 0.55.

L'emprise de 0.55 est un maximum

ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur dans les zones d'activités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère* pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction (faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte. Ces derniers éléments devront faire l'objet d'une attention particulière pour assurer leur insertion architecturale en cohérence avec le volume principale.

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur 1AUx(a)

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillements et exhaussements, ne doit pas dépasser 10 m à la sablière ou l'acrotère et 13 mètres au faîtage

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour l'aménagement et les extensions des constructions existantes, autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

Dans le secteur 1AUx(a)

La hauteur* des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 7 m à la sablière ou l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

En présence de masques solaire en périphérie de la parcelle, par exemple liée à la présence de boisement, la hauteur maximale des constructions peut être majorée de 3 mètres (une justification devra être fournie).

Les futures constructions doivent prendre en considération les contraintes de la ligne à haute tension sur le secteur.

Article 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Aspect extérieur des constructions

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Toiture

Les toitures sont d'aspect bac acier prélaqué ou en matériaux traditionnels. La tôle ondulée en métal ou fibrociment est interdite.

Teinte dominante : gris moyen à gris foncé ou se rapprochant des teintes des bâtiments existants

Dans le secteur 1AUx(a) uniquement

Les toitures peuvent être d'aspect bac acier prélaqué ou en matériaux traditionnels ou de type toiture-terrasse végétalisée. La tôle ondulée en métal ou fibrociment est interdite.

Clôtures

Les clôtures* d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant à l'alignement un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur. Pour le secteur 1AUx(a), les clôtures* doivent être d'une hauteur de 2 m maximum. Elles doivent être constituées par des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie sans muret.

L'implantation des clôtures* ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, les nouvelles constructions doivent prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations doivent être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils peuvent être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

Article 1AUx 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

Hormis pour le secteur 1AUx(a), le nombre de place de stationnement hors surface de circulation, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la SDP des bâtiments. La surface de référence pour une place de stationnement est de 12.5 m²*

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement perméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

L'intégralité des aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées ou drainantes, sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

L'annexe 2 du règlement fixe les dispositions applicables.

Article 1AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles aussi bien depuis l'espace public proche ou lointain que des limites mitoyennes.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés permettant une meilleure intégration du bâti dans le site et une consolidation de la structure paysagère définie par l'espace public.. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Selon la nature de l'activité, des écrans de verdure à feuilles persistantes s'imposent.

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur 1AUx(a)

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants. Dans le secteur 1AUx(a), les surfaces strictement imperméables doivent être limitées à 60 % du tènement.

Au moins 50% de la surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'**annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'**annexe 4** du présent règlement, est interdite.

Dans le secteur 1AUx(a)

Au moins 40% du tènement doivent être perméable dont 20% minimum en pleine terre. L'essentiel de ces espaces doivent faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces perméables pour l'application de cette règle à hauteur de 10% du tènement (l'épaisseur du soustrait doit être au minimum de 15 cm pour la prise en considération de toitures-terrasses végétalisées).

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de superficie affectée à cet usage (cette plantation peut-être sur l'aire de stationnement ou à proximité immédiate). Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 1AUx 15 - performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau

chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article 1AUx 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 6 : ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sur laquelle la communauté de communes envisage de se développer à moyen et long terme.

La zone 2AU peut être ouverte à l'urbanisation après modification du PLUi qui devra déterminer le schéma d'aménagement de la zone et définir les conditions de desserte et de raccordement permettant une capacité de traitement usées et la production d'eau potable. Au-delà de 9 ans, sans modification du PLUi pour l'urbanisation de la dite zone, l'ouverture sera conditionnée à une révision du PLUi.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

| Non réglementé

Article 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement et la vocation ultérieure de la zone.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

| Non réglementé

Article 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

| Non réglementé

Article 2AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

| Non réglementé

Article 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en observant un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Article 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Les constructions doivent s'implanter, soit :

- en limite séparative ;
- en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâti, avec un minimum de 3 mètres.

Article 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

| *Non réglementé*

Article 2AU 12 - STATIONNEMENT

| *Non réglementé*

Article 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

| *Non réglementé*

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

| *Non réglementé*

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 2AU 15 - performances énergétiques et environnementales

| *Non réglementé*

Article 2AU 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

| *Non réglementé*

CHAPITRE 7 : ZONE 2AUx

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUx est une zone naturelle peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à accueillir à long terme des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial ainsi que bureaux, entrepôts et activités supports.

Elle correspond à l'extension de la zone d'intérêt communautaire de Marlens au lieu-dit La Pralaz et les Claires

La zone 2AUx peut être ouverte à l'urbanisation après modification du PLUi qui devra déterminer le schéma d'aménagement de la zone et définir les conditions de desserte et de raccordement permettant une capacité de traitement usées et la production d'eau potable. Au-delà de 9 ans, sans révision du PLUi pour l'urbanisation de la dite zone, l'ouverture sera conditionnée à une révision du PLUi.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUx - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé

Article 2AUx - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement et la vocation ultérieure de la zone.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUx - 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article 2AUx - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article 2AUx - 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article 2AUx - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en observant un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Article 2AUx - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Les constructions doivent s'implanter, soit :

- en limite séparative ;
- en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâti, avec un minimum de 3 mètres.

Article 2AUx - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 2AUx - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AUx - 10 Hauteur MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 2AUx - 11 - ASPECT EXTERIEUR

| *Non réglementé*

Article 2AUx - 12 - STATIONNEMENT

| *Non réglementé*

Article 2AUx - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

| *Non réglementé*

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AUx - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

| *Non réglementé*

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 2AUx - 15 - performances énergétiques et environnementales

| *Non réglementé*

Article 2AUx - 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

| *Non réglementé*

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est destinée aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

La zone A comprend 6 secteurs :

- **Aef**, correspondant aux espaces agricoles à préserver en raison de leur intérêt économique et de leur valeur agronomique
- **Ap**, correspondant aux espaces agricoles à protéger en raison de leur qualité paysagère et/ou de leur intérêt environnemental
- **Alp**, espace agricole dédié à l'activité pastorale
- **Ask**, espace agricole accueillant de manière temporaire, les activités de sports d'hiver
- **Apc**, correspondant aux périmètres de captage des eaux en zone agricole

dont trois STECAL* :

- **Ac**, espace agricole accueillant le camping à la ferme (STECAL*)
- **Ar**, secteur où sont implantés des commerces et pour lesquels une évolution est possible ;
- **Aef***, secteur permettant d'accueillir des constructions et installations nécessaires à l'activité de maraîchage et autorisant des activités de loisirs et l'accueil du public, sans la réalisation d'infrastructure lourde.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2 ;
- Les constructions ou installations en zones d'aléas forts conformément aux Plans de Prévention des risques ;
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les aires de stockage et les aires de démolition de toutes natures (notamment des véhicules usagés) ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur Ac

- Le stationnement des caravanes isolées, les campings en dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, et les habitations légères de loisirs,

Dans les secteurs Ap, Ask, Apc et Alp :

- Toutes constructions neuves à l'exception des extensions visées à l'article 2

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**Dans l'ensemble de la zone sont autorisés sous conditions :**

- L'extension de la construction existante pour un usage agricole dans la limite de 200 m² de la SDP existante à la date d'approbation du PLUi,
- La reconstruction à l'identique après sinistre de la construction existante dans un délai de 4 ans à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière* où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation sous réserve d'être compatibles avec le Schéma Départemental des carrières et le cadre régional matériaux et carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
 - de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
 - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Tous travaux et aménagements de nature sous réserve de contribuer à la réduction des risques (ruissellement, glissement de terrain, inondation...).

Dans l'ensemble de la zone sauf dans les Espaces Proches des Rivages :

- Le changement de destination est autorisé pour les constructions repérées sur le document graphique comme « bâti à préserver » et dans les « noyaux anciens » et sous réserve de respecter les dispositions rédigées dans le chapitre 6 au titre V du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Alp et Ask

- Les extensions mesurées des constructions existantes destinées à l'habitat, de bureau et d'artisanat dans la limite de 60 m² de SDP* et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site;

Dans les secteurs Ac et Aef

- Les annexes*, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en tenant compte de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLUi; leur nombre est limité à deux ;

Dans les secteurs Alp et Ask

- Les extensions mesurées des constructions existantes sans changement de destination, dans la limite de 10% de l'emprise au sol et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site;

Dans le secteur Aef uniquement, sont autorisés également :

- Tout local de surveillance intégré voire accolé aux bâtiments agricoles existants dans la limite 40 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- Les serres de production liées à l'activité des exploitations agricoles ou horticoles, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère;
- les piscines dans la limite de 50 m² ;
- De plus, uniquement au sein du sous-secteur Aef* :
 - Les constructions et installations sous réserve d'être liée à l'activité de loisirs et à l'accueil du public, les installations et aménagements légers de loisirs, le stationnement dans une proportion limitée. Les installations et aménagements devront restreindre l'imperméabilisation du sol et ne pas porter atteinte au fonctionnement du site au regard du risque inondation ;
 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité de maraîchage, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce 3 du PLU.

Dans le secteur Ac, sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements et installations liées et nécessaires au fonctionnement du camping à la ferme*, sous réserve d'être situés à proximité immédiate du site principal et d'être dans le prolongement direct de l'exploitation agricole ;
- Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles sont complémentaires d'une occupation et utilisation du sol autorisée dans le secteur concerné ;

Dans le secteur Ar, sont autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à l'activité de commerce du secteur :

- Les nouvelles constructions dans la limite de 100 m² de SDP* et dans la limite d'une par unité foncière*
- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle soit à usage de commerces; et dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 75 m² de SDP*

Dans le secteur Alp, Ask et Apc, sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements et installations sous réserve qu'elles soient liées à l'activité du secteur concerné

Dans le secteur Alp uniquement, sont autorisés sous conditions :

- La construction des équipements pastoraux nécessaires à l'application de la mesure de protection des troupeaux contre la prédation
- Les aménagements et extensions des installations existantes
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;

Dans le secteur Ap uniquement, sont autorisés pour les exploitations agricoles existantes :

- Les extensions accolées dans la limite de 50% d'emprise au sol des bâtiments d'exploitation existants, à la condition que leur implantation soit reconnue indispensable à l'activité agricole, hors habitations, justifiées par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site. Les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables sur la qualité paysagère et/ou sur l'intérêt environnemental du site
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans une limite de surface maximale d'emprise au sol de 7000m² et situées dans un rayon de 200 mètres maximum par rapport à la dite exploitation agricole, à condition que soient mises en œuvre les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

Sont en outre autorisées :

- Les aménagements ou travaux agricoles légers nécessaires aux exploitations agricoles

Dispositions générales

A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site peuvent être autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent pas à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur les Plans de Prévention des Risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides et la connectivité, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières (RD 1508 et RD2508), seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, ...*

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.*

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les installations agricoles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

Toutes les installations devront être conformes au règlement intercommunal relatif à la collecte des déchets.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution sont réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Toutes les installations devront être conformes au règlement intercommunal relatif à la collecte des déchets

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum :

- De 25 mètres par rapport à l'axe de la RD1508 et de la RD2508
- De 18 mètres le long des autres voies et des limites qui s'y substituent

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique, pour :

- Les projets situés en continuité d'une construction existante, en bon état, ou dans le cadre d'une mise aux dispositions d'un bâtiment d'exploitation agricole,
- Les aménagements et extensions des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et ouvrages ci-après peuvent s'implanter différemment à la règle générale :

- Les aménagements et extensions des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques ;

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Ac, Aef**

Non réglementé

Dans le secteur Ac

La distance comptée horizontalement, séparant le site principal d'exploitation des habitations légères de loisirs doit être au maximum égale à 12 mètres.

Dans le secteur Aef

La distance comptée horizontalement, séparant le bâtiment principal de l'implantation de l'annexe doit être égale au maximum à 12M

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur Ac**

Non réglementé

Dans les secteur Ac et Ar

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Dans l'ensemble de la zone

La hauteur* des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12 m à la sablière ou l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou à l'aménagement des constructions existantes dont la hauteur* excède celle autorisée.

Dans le secteur Aef

La hauteur des constructions à usage d'habitat, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 6 m à la sablière ou l'acrotère et 9 mètres au faîtage

Dans le secteur Ar

La hauteur des constructions à usage d'artisanat et de commerce, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 3 m à la sablière ou l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

Dans le secteur Ac

La hauteur des habitations légères de loisirs est limitée à 4 mètres.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur* plus importante, elle peut avoir une hauteur* supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur* que le bâtiment initial.

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. La surélévation par des matériaux différents est interdite.

En limite séparative privée :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,5 mètre ;
- une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- constituées d'un matériau d'aspect identique à la construction pouvant atteindre 0,5 mètre ;
- surmontées d'un dispositif rigide à claire voie ;
- agrémentées ou constituées de végétation d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions

Dispositions particulières :

Le **chapitre 3** « DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI » fixe les dispositions applicables pour les bâtiments à préserver repérés au document graphique

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement doivent être végétalisées et drainantes.

L'**annexe n°2** au présent règlement fixe les dispositions applicables.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, ...).

Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Dans le cas de projet de changement de destination de bâtiments repérés sur le document graphique, les aménagements liés aux nouvelles activités doivent être sobres, limités en surface et adaptés à leur contexte patrimonial et paysager.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'**annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'**annexe 4** du présent règlement, est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article A 15 - performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article A 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités naturelles et paysagères structurant le territoire intercommunal et notamment les sites Natura 2000. La valeur écologique, les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Le règlement ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- **N1A**, qui correspond aux espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue environnemental (zone Natura 2000, ZNIEFF, corridor écologique...).
- **N1B**, qui correspond aux espaces naturels d'intérêt écologique et paysager permettant les évolutions agricoles et extension bâtie limitée. Il s'agit également de la zone d'extension de la trame verte et bleue.
- **NCa**, permettant les Installations de stockage de déchets Inertes
- **Nhl**, qui correspond à des secteurs naturels de rivage, encadrés par la loi littoral
- **Nj**, secteurs naturels pouvant accueillir des loisirs et l'accueil du public sans infrastructure lourde
- **Nl**, qui correspond au secteur naturel du lac d'Annecy
- **Npc**, qui correspond aux périmètres de captage des eaux en espace naturel
- **Ns**, qui correspond au domaine skiable
- **Nxa***, pour les exploitations de carrières à l'arrêt

Dont quatorze STECAL* :

- **Nca***, qui correspond à la présence d'une ancienne zone de déchet devenue zone de projet pour l'accueil d'une centrale photovoltaïque ;
- **Nca****, qui correspond à la présence d'une ancienne zone de déchets et site potentiellement pollué devenue zone de projet pour l'accueil d'une centrale photovoltaïque ;
- **Nf**, secteur autorisant des constructions et installations liées à l'exploitation forestière ;
- **Ng**, qui correspond au secteur des grottes de Seythenex. Il s'agit de permettre les aménagements nécessaires à l'accueil touristique
- **Nj***, secteur naturel du golf du Giez, nécessitant des aménagements spécifiques à l'activité
- **Nj****, secteur naturel du plan d'eau de Marlens nécessitant des aménagements légers de loisirs et l'évolution de la construction existante
- **Nr**, correspondant à des secteurs où sont implantés des établissements de restauration situés hors agglomération, pour lesquels une évolution est possible
- **Nt**, qui correspond aux activités de camping
- **Nts**, zone naturelle accueillant des constructions et installations liées à la pratique du ski.

- **Nts***, zone naturelle accueillant des constructions et installations liées à la pratique du ski nordique.
- **Np**, qui correspond à une activité piscicole, nécessitant dans son fonctionnement des travaux de terrassement particuliers.
- **Nv**, qui correspond à la zone d'atterrissage du vol libre sur la commune de Doussard ;
- **Nxa**, qui correspond aux installations des carrières en cours d'exploitation
- **Ngdv**, qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage sur la commune de Faverges-Seythenex

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone hormis dans les secteurs Nxa et Nxa* :

- L'ouverture ou l'extension de carrière

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les occupation et utilisations de toutes natures qui ne sont pas visées à l'article 2 ;
- Les dépôts et stockages de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement dans la zone ;
- Les constructions ou installations en zones d'aléas forts conformément aux Plans de Prévention des risques ;
- Les aires de stockage de toutes natures et les aires de démolition des véhicules usagés ;
- Le stationnement des caravanes isolées, les campings en dehors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, et les habitations légères de loisirs, autres que ceux autorisés à l'article 2 ;

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone N,

- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels ;
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieu : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière*où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- la création ou l'extension des installations liées aux équipements d'infrastructure à condition que la préservation des sites et des paysages soit assurée ;
- les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant,

- de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
 - d'être directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
 - de ne pas excéder 2 m de profondeur dans le cas d'un affouillement et 2 m de hauteur dans le cas d'un exhaussement ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre de la construction existante dans un délai de 4 ans à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Dans l'ensemble de la zone sauf dans les Espaces Proches des Rivages :

- Le changement de destination est autorisé pour les constructions repérées sur le document graphique comme « bâti à préserver » et dans les « noyaux anciens » et sous réserve de respecter les dispositions rédigées dans le chapitre 6 au titre V du présent règlement.

Dans la zone N1B uniquement :

Les travaux suivants sont autorisés, sous réserve qu'il s'agisse de constructions existantes dont le clos et le couvert soient encore assurés et que l'emprise au sol soit au moins égale à 20 m² :

- L'aménagement de la construction existante pour un usage d'habitation, de bureau et d'artisanat, dans la limite de 200 m² de SDP* ;
- L'extension de la construction existante pour un usage d'habitation, de bureau et d'artisanat, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la limite de 30% et 60 m² de la SDP existante à la date de l'approbation du PLUi ;
- Les annexes*, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol en tenant compte de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLUi ; leur nombre est limité à deux ;
- Les piscines dans la limite de 50 m² (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante ;
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de SDP*, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.

Dans le secteur Ns sont autorisés :

Les installations, aménagements et ouvrages nécessaires à la pratique du ski ;

Dans le secteur Nxa* sont autorisés :

Les aménagements légers de loisirs et les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des services publics sous réserve d'être liée à la valorisation du site de l'ancienne carrière ;

Dans le secteur Nj sont autorisés sous réserve d'être liée aux loisirs et à l'accueil du public :

Les installations et les aménagements légers de loisirs et les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des services publics ;

Dans le secteur Nhl sont autorisées :

Dans la bande des 100 m

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, ainsi que les travaux et aménagements nécessaires à la gestion du bâti existant, dans la mesure où ils n'augmentent ni les emprises bâties, ni le volume des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et où ils ne créent pas plus d'un logement supplémentaire par rapport au nombre de logements existants à la date d'approbation du PLUi et ne portent pas atteinte au plan d'eau.

En dehors de la bande des 100 m et à l'intérieur des EPR

- L'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20% et de 30 m² de la SDP* de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, à condition d'une parfaite intégration paysagère et architecturale.

Dans le secteur NI sont autorisés :

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, dès lors qu'ils ne pas portent pas atteinte au plan d'eau.

Dans le secteur Nca, sont uniquement autorisées :

Les Installations de stockage de déchets Inertes nécessaires à l'exploitation, comprenant tous les mouvements de terrains ainsi que les constructions techniques nécessaires, sous réserve de remettre le terrain à l'état naturel le site en fin d'exploitation.

Dans le secteur Npc sont autorisés :

Les aménagements et installations liés au périmètre de captage des eaux

Dans le secteur Nt sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site, de ne pas créer de nuisance au voisinage, d'être liés et nécessaires à l'activité de camping, de maintenir la capacité d'écoulement des eaux superficielles et les éléments naturels qui participent à la conservation/protection des espèces et des paysages (haies, boisements) :

- Les aménagements et installations
- La réfection et l'extension dans la limite de 30% de la SDP* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- Le camping et le caravanage, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'habitat l'extension dans la limite de 30% de la SDP* est autorisée.

Dans le secteur Nxa sont autorisés sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation de la carrière :

- Les aménagements et les installations
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation sous réserve d'être compatibles avec le Schéma Départemental des carrières et le cadre régional matériaux et carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol
- L'installation de concassage, criblage et broyage
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 60 m² de SDP* ;

Dans le secteur Nca* sont autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à la centrale photovoltaïque :

- Les aménagements et les installations
- Les nouvelles constructions dans la limite de 100 m² de SDP*

Dans le secteur Nca** sont autorisés, sous réserve de ne pas nécessiter l'abatage d'arbres, de maintenir les conditions de mise en sécurité retenues lors de la remise en état de la décharge et d'être liée et nécessaire à la centrale photovoltaïque :

- Les aménagements et les installations exempts d'affouillement ou d'exhaussement de sol. Les structures qui accueillent les panneaux photovoltaïques doivent être posées au sol sans fondation.
- Les nouvelles constructions dans la limite de 25 m² de SDP*. Deux nouvelles constructions peuvent être au maximum autorisées.

Dans le secteur Nf sont autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à l'activité d'exploitation forestière :

- Les nouvelles constructions dans la limite de 160 m² de SDP* et dans la limite d'une par unité foncière*
- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle soit à destination d'exploitation forestière, et dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 75 m² de SDP*

Dans le secteur Nr sont également autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à l'activité de restauration du secteur :

- Les aménagements et installations
- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle soit à usage de commerces ; et dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 75 m² de SDP*

Dans le secteur Nj** sont autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à la valorisation du plan d'eau :

- Les installations et les aménagements légers de loisirs

- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle soit à usage de commerces, et dans la limite de 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 90 m² de SDP*

Dans le secteur Nj* sont autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à l'activité de golf :

- Les aménagements et installations
- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle soit à usage d'hébergement hôtelier ou de commerces et dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 300 m² de SDP*

Dans le secteur Nq sont autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à l'activité touristique du secteur :

- Les aménagements et installations
- La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle soit à usage d'hébergement hôtelier ou de commerces et dans la limite de 40 m² de SDP ;

Dans le secteur Nts* sont autorisés sous réserve d'être liées et nécessaires à la pratique du ski nordique :

- Les nouvelles constructions, et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 60 m² de SDP*

Dans le secteur Nts sont autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à la vocation touristique de la zone et à la pratique du ski :

- Les aménagements et installations
- La réfection et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et d'artisanat ;
- Les constructions à usage d'habitat destinées exclusivement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités touristiques autorisées dans la zone et à condition d'être dans le volume du bâtiment principal autorisé

Dans le secteur Np sont autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à l'activité piscicole

- Les aménagements et installations
- La réfection et l'extension dans la limite de 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 70 m² de SDP

Dans le secteur Nv sont autorisés sous réserve d'être liée et nécessaire à la pratique du vol libre :

- Les aménagements et installations
- La réfection et l'extension dans la limite de 20% des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 350 m² de SDP

Dans le secteur Ngdv, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes à la condition qu'elles soient d'intérêt général en application du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDGAV) de Haute-Savoie approuvé le 28 août 2019 par arrêté conjoint du préfet du président du département :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les aménagements (dont exhaussement et affouillement), installations et constructions nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage (point d'eau, sanitaires, locaux techniques..) dans les conditions énoncées dans le décret du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage et pris pour l'application de l'article 149 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté.

Dispositions générales

A l'intérieur des éléments paysagers repérés au document graphique, tous travaux et aménagements conduisant à une modification de l'aspect général du site, notamment la transformation ou la démolition d'éléments existants du site peuvent être autorisés sous réserve qu'elles ne conduisent pas à altérer significativement son caractère ouvert et paysager.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan des risques, sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les espaces participant à la préservation de la trame verte et bleue identifiés sur le document graphique (zones humides, abords des cours d'eau, secteurs sensibles pour la trame des milieux humides et la connectivité, secteurs sensibles pour la trame verte ou les haies stratégiques du réseau bocager), sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières (RD 1508 et 2508), seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.*

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, ...*

Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.*

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par une voie répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.*

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En secteur Nca**, les voies doivent être perméables.

Article N 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés et le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution sont réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux vierges destinés à la mise en place du réseau de fibre optique hauts débits devront être installés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Toutes les installations devront être conformes au règlement intercommunal relatif à la collecte des déchets.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Le retrait de la façade sur rue des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.*

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Dans les secteurs NI, Npc:

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Dans les secteurs Nca* et Nr

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum :

- De 75 mètres par rapport à l'axe de la RD1508
- De 25 mètres le long des autres voies et des limites qui s'y substituent

Dans le secteur Nj**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement

Dans les secteurs Nj* et Nts*

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement

Dans le secteur Ng

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement
- en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement
-

Dans les secteurs Nt, Np et Nts

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement

Dans le secteur Nv

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement

Dans les autres secteurs

Les constructions doivent s'implanter soit

- A l'alignement
- En respectant un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement*.

Le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul :

- De 25 mètres par rapport à l'axe de la RD1508 et de la RD2508

Une implantation avec un retrait différent est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique, pour :

- Les projets situés en continuité d'une construction existante, en bon état
- Les aménagements et extensions des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. En cas d'implantation en limite séparative, un recul à la dite limite peut être autorisé pour tenir compte du débordement de toiture, des saillies traditionnelles et des éléments architecturaux dans la limite d'1 m.*

Dans les secteurs NI et Npc :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Dans le secteur Ng*

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en limite séparative

- en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs Nca*, Nr et Nts*

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur Nt

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs Nj, Np et Nts**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs Nv et Nj*

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans les autres secteurs

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à la sablière ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et ouvrages ci-après peuvent s'implanter différemment à la règle générale :

- Les aménagements et extensions des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs*
- Les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la marge de reculement existante peut être réduite de 0,3 m pour l'amélioration des performances énergétiques.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les secteurs Nr, Nj, Nj*, Ng, Nv et Np :**

L'implantation de constructions non contiguës est interdite.

Dans les autres secteurs :

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**Dans le secteur Nr :**

L'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et ne peut excéder 20% de l'unité foncière.

Dans le secteur Nj* :

L'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 10% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur Nts* :

Non réglementé

Dans le secteur Ng :

L'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et ne peut excéder 10% de l'unité foncière.

Dans le secteur Nts :

L'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 5% de l'unité foncière.

Dans les secteurs Nj et Np :**

L'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et ne peut excéder 3% de l'unité foncière.

Dans le secteur Nv :

L'emprise au sol de toute nature ne peut excéder 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et ne peut excéder 5% de l'unité foncière.

Dans les autres secteurs :

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Dans les autres secteurs**

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 m à la sablière ou l'acrotère et 12 mètres au faîtage

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou à l'aménagement des constructions existantes dont la hauteur* excède celle autorisée.

Dans le secteur Nf :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 6 m à la sablière ou l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nt :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 6 m à la sablière ou l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des habitations légères de loisirs est limitée à 4 mètres.

Dans le secteur Nca* :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 4 m hors tout

Dans le secteur Nj* :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 3.5 m à la sablière ou l'acrotère et 6 mètres au faîtage

Dans les secteurs Nr, Nj, Ng, Np et Nts :**

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 6 m à la sablière ou l'acrotère et 9 mètres au faîtage

Dans le secteur Nv :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12 m à la sablière ou l'acrotère et 15 mètres au faîtage

Adaptation au relief du terrain et aux constructions voisines

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur* plus importante, elle peut avoir une hauteur* supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur* que le bâtiment initial.

Possibilité de surélévation pour l'amélioration des performances énergétiques

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, la hauteur* maximale est au plus majorée de 0,3m en cas de travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. La surélévation par des matériaux différents est interdite.

En secteur Nca**, les clôtures qui entourent le site doivent être grillagées avec une maille minimale de 10x10 cm et ne doivent pas être jointives avec le sol en maintenant une hauteur minimale de 15 cm pour le passage de la petite faune.

En limite séparative privée :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- un mur maçonné d'une hauteur d'environ 0,5 mètre ;
- une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique :

Les clôtures pourront, à l'exclusion de tout autre matériau, être :

- constituées d'un matériau d'aspect identique à la construction pouvant atteindre 0,5 mètre ;
- surmontées d'un dispositif rigide à claire voie ;

- agrémentées ou constituées de végétation d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôtures doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère des constructions

Dispositions particulières :

Le chapitre 3 « DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI » fixe les dispositions applicables pour les bâtiments à préserver repérés au document graphique

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement doivent être végétalisées et drainantes.

L'**annexe n°2** au présent règlement fixe les dispositions applicables.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, ...).

Lors de toute construction ou aménagement, le projet se doit de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, peut être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Dans le cas de projet de changement de destination de bâtiments repérés sur le document graphique, les aménagements liés aux nouvelles activités doivent être sobres, limités en surface et adaptés à leur contexte patrimonial et paysager.

Les éléments paysagers repérés au document graphique doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 3 du titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Les nouvelles plantations sont choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'**annexe 3** du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'**annexe 4** du présent règlement, est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Section IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article N 15 - performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions seront étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Article N 16 - infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone doivent permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, des fourreaux doivent être prévus pour permettre un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE V – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS PARTICULIERS

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

Les tableaux suivants présentent les dispositions réglementaires se rapportant au code de l'urbanisme. D'autres dispositions sont édictées dans les trois PPRn de la CdC des Sources du Lac d'Annecy, renvoyant au code de la construction et de l'habitat, ou encore de l'environnement :

PPRN de Faverges	Approuvé le 14 décembre 2011
PPRN de Saint-Ferreol	Approuvé le 29 avril 2003
PPRN de Seythenex	Approuvé le 2 octobre 2009

Les autres communes membres de la CdC des Sources du Lac d'Annecy ont toutes fait l'objet d'un repérage cartographique des aléas, établi sur des données historiques et scientifiques. Ces cartes d'aléas permettent aux collectivités de procéder à l'information des populations sur les risques majeurs en application de la loi du 21.07.1987 (art. 21) et du décret du 11.10.1990.

Le territoire est concerné par des risques :

- d'avalanche
- de mouvement de terrain (instabilité, chute de pierres ou blocs...)
- d'inondation (crue torrentielle, ruissellement)

Selon la nature des aléas, les dispositions d'urbanisme édictées dans le règlement des PPRN conduit en zone de prescription forte à :

- interdire toute nouvelle construction et utilisation du sol, de quelque nature qu'elle soit, y compris les terrassements de tout volume et autres dépôts de matériaux (notamment les produits dangereux ou flottants),
- interdire la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre lié aux risques naturels encourus
- interdire les campings et le caravanage
- autoriser l'aménagement de terrain sportif ou de loisir sans construction
- à permettre la construction d'abris légers à condition qu'ils ne dépassent pas 10 m² et qu'ils soient annexés à des bâtiments d'habitations existant
- à des abris légers destinés à l'exploitation agricole sous conditions
- à d'autres annexes* type garage à condition d'être enterrées dans les zones d'aléas gravitaires
- (...)

En zone de prescriptions faible ou moyenne, les 3 PPR des Sources du Lac d'Annecy visent à :

- autoriser des constructions nouvelles, à condition d'une étude géotechnique de sol, précisant les modalités de terrassement, de soutènement des talus...
- gérer les eaux usées et de pluies dans un exutoire superficiel capable de recevoir des débits supplémentaires
- limiter plus ou moins fortement l'emprise au sol des constructions
- gérer les accès et ouvertures principales aux façades non exposées
- autoriser les abris légers et autres annexes* de moins de 20 m² à des bâtiments existants, sous certaines conditions
- régler la hauteur au terrain naturel des ouvertures (en cas d'inondation...)
- à autoriser sous certaines conditions des bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public (à l'exception des secteurs soumis à des aléas d'inondation et gravitaire)
- interdire ou autoriser sous conditions l'aménagement d'aires de camping et de caravanage
- (...)

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

ZONE HUMIDES ET ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT DES ZONES HUMIDES

L'espace de bon fonctionnement des zones humides intégrant le périmètre des zones humides sont repérés sur le document graphique au titre du R123-11 i) du Code de l'Urbanisme sur la base du recensement des zones humides de l'inventaire départemental 74 initial qui a été effectué entre 1995 et 2000. Cet inventaire a pu connaître deux phases d'actualisation sur le Pays de Faverges :

- La première phase d'actualisation, sur la CCSLA, a été menée en 2012 sur le bassin versant Fier et Lac d'Annecy.
- La seconde a été menée en 2015 (dates précises :le 05/05/2015 ; 07/05/2015 ; 11/05/2015 (demi journée) ; 12/05/2015 ; 13/05/2015 ; 20/05/2015 (demi journée)), sur les trois communes encore non actualisées sur le BV Arly (Marlens, Saint-Ferréol, Cons-Saint-Colombe).

Ainsi, des prescriptions particulières sont élaborées pour les zones humides et d'autres pour l'espace de bon fonctionnement des zones humides, la finalité étant leur préservation.

Sur les secteurs concernés par les zones humides :

Toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée.

En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il est demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Protection des abords de cours d'eau :

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol doivent respecter les zones humides et leur espace de bon fonctionnement repérés sur le règlement graphique et dans tous les cas observer un recul minimal de 10 m par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les digues, les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Sur les secteurs concernés par l'espace de bon fonctionnement des zones humides:

Dans les secteurs délimités comme espace de bon fonctionnement° sur le règlement graphique comme sensibles pour la trame des milieux humides et où la connectivité hydraulique est à préserver, les constructions et les aménagements sont soumis à déclaration préalable. Ils peuvent être refusés ou assortis de prescriptions spéciales lorsque par leur nature, leur ampleur ou leur localisation, ils risquent de mettre en péril les corridors de zones humides et les possibilités de connexion entre milieux humides.

La nature du propriétaire (public, privé, exploitant agricole ou non), les caractéristiques de la zone humide (qu'elle soit associée à une parcelle agricole, une route, un jardin, etc) ainsi que sa superficie, ne modifie pas cette obligation de déclaration.

En termes de types d'interventions, ne sont concernées par la déclaration préalable que celles de nature à détruire totalement ou partiellement une zone humide. Les interventions de nature à détruire totalement ou partiellement une zone humide dans ces secteurs peuvent être refusées dans les conditions définies dans la partie « Instruction des demandes d'intervention sur les espaces de bon fonctionnement ». Les travaux qui n'ont pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer une zone humide identifiée sont autorisés et dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des entretiens de végétation en bordure de zones humides ou de pratique agricole respectant et participant au maintien de ces espaces de bon fonctionnement (conservation de l'ouverture des espaces).

Instruction des demandes d'intervention sur les espaces de bon fonctionnement

La décision d'opposition ou de non-opposition à la demande de projet sur les espaces de bon fonctionnement est prise en fonction :

- » De la qualité, de la situation de l'espace de bon fonctionnement par rapport aux enjeux écologiques et hydrauliques,
- » Du rôle épuratoire et de son rôle en terme d'espace de régulation;
- » Du projet agricole ou paysager auquel est liée l'intervention : exigence fonctionnelle majeure, reconstitution prévue, ...
- » Ainsi, les demandes d'intervention sont refusées si elles concernent :
- » Les espaces de bon fonctionnement situées sur à proximité de zone de marais,
- » Un projet freinant la libre circulation des eaux ou ne permettant pas d'assurer à terme une continuité hydraulique similaire ;
- » Les secteurs concernés par un risque fort ;
- » Les zones humides et espaces de bon fonctionnement constituant les dernières continuités écologiques possibles à travers des secteurs faiblement représenté ;
- » Une surface particulièrement importante, en une fois ou par accumulation vis-à-vis des demandes antérieures.
- »

Des exceptions peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- » Un espace de bon fonctionnement à proximité immédiate jouant un rôle comparable à celle dont l'intervention est projetée et sont ainsi à même de suppléer à son rôle écologique et hydraulique;
- » Le projet est accompagné par un déplacement et recréation de zone humide et espace de bon fonctionnement d'intérêt écologique, hydraulique ou paysager équivalents à proximité ;

- » L'exigence fonctionnelle pour l'exploitation agricole ou pour les services publics ou d'intérêt collectif est sans commune mesure avec l'intérêt et/ou la surface de l'espace de bon fonctionnement concerné.

Les pièces fournies dans le cadre de la demande d'autorisation doivent être suffisamment précises pour pouvoir apprécier les critères et conditions définies ci-dessus.

ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ELEMENTS VEGETAUX OU NON BATIS PROTEGES AU TITRE DU L123-1-5 III 2°

Toute intervention portant sur les éléments du paysage ou sur les vergers et jardins identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 m des éléments repérés (haies, arbres, alignement d'arbres...), sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un élément identifié sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

Les interventions citées précédemment doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Pour les balcons paysagers, jardins et espaces ouverts à protéger :**

Dans les espaces repérés comme balcons paysagers, jardins et espaces ouverts à protéger, les nouvelles constructions sont interdites et les espaces jardinées en pleine terre sont à maintenir. Une exception est néanmoins admise pour les équipements et installations d'intérêt collectif et pour la construction de locaux annexes à l'habitation ou de piscine enterrée, liées à une habitation existante sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 3,5 m, et dans la limite de 20m² d'emprise au sol cumulées par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU (articles 1, 2, 6 et 13 de la zone U).

- **Pour les arbres, haies et alignements protégés :**

Les arbres, alignements d'arbres et haies protégés repérés sur le document graphiques doivent être conservés. Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 m de ces éléments doit faire l'objet à minima d'une déclaration préalable. Ils peuvent être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes de coupes et d'entretien ne sont pas concernées (article 13 de toutes les zones). Pour les haies, les coupes d'arbres de haut jet arrivé à maturité ou malades (sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales), l'ébranchage des arbres et les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux sont considérées comme des opérations courantes dispensées de formalité.

La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée si l'état phytosanitaire des sujets concernés représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, et à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence. Cette réduction partielle est également autorisée au sein des secteurs de projet dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la création d'un accès indispensable à une parcelle, l'aménagement d'un carrefour existant, ou de la qualité de l'espace public à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BÂTI

ELEMENTS BÂTIS PROTEGES AU TITRE DU L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

La modification des constructions existantes ou la démolition d'un élément bâti repéré, est soumise à déclaration préalable. Ces éléments bâtis présentant un intérêt architectural ou patrimonial justifié, bénéficient en sus des dispositions réglementaires suivantes :

- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception peut néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- En cas d'intervention sur les éléments bâtis repérés, les travaux doivent tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique...).
- Peuvent-être refusées les extensions, surélévation, percement, restructuration ou modification de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.
- Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif doivent être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs peuvent être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.
- Lorsque des murs traditionnels sont associés à la construction, ils doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage.... Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures* et les murs anciens sont limités à une intervention par unité foncière* existante à la date d'approbation du PLUi. Des exceptions peuvent être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux dispositions d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès doit avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur et/ou de la clôture.

ARCHEOLOGIE

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES

Infrastructures terrestres bruyantes

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe*.

Les RD1508 et 2508 font l'objet respectivement d'un classement de catégorie 3 et 4, engendrant une bande de reculement des façades principales de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure.

ROUTE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION

En dehors des espaces urbanisés des communes (panneaux d'agglomération), les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des RD 1508 et 2508.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- aux secteurs ayant fait l'objet d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, des règles différentes compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

TRACE INDICATIF DE VOIRIE SIGNALÉ AU TITRE DU L123-1-5 IV 1° DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L123-1-5-IV 1° du Code de l'Urbanisme, certains chemins, chasses et sentes présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou créés, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins, chasses et sentes identifiées et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) peuvent être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5-IV 1° du Code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

CHAPITRE 5 : ASPECT EXTERIEUR (ART. 11)

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les constructions nouvelles doivent respecter le caractère du bâti ancien. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

Pour les communes concernées, les préconisations et l'esprit défendu dans la charte du Parc Naturel des Bauges doit être respecté.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture*), elles sont a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère est interdit.

Est interdit également sur tous éléments de composition des constructions ou éléments bâtis (façade, clôture*, toiture, ...):

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing de ciment...),
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté...

Dispositions générales visant à l'intégration paysagère et environnementale

Les interventions portant sur des constructions et éléments bâtis repérés au titre de l'article L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 3 du titre V du présent règlement.

Par ailleurs, à l'intérieur des cônes de vue à préserver repérés au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions doivent prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures. Les éventuels aménagements et plantations doivent être conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces. Ils peuvent être refusés si leur impact paysager n'est pas justifié au regard de leur nécessité.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) peuvent être exigées lors de la demande du permis de construire.

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et CINASPIC* ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

Implantations et volumes des constructions nouvelles et des extensions

Les implantations qui assurent une continuité des espaces publics est privilégiée.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès* doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 2 m (ces deux éléments n'étant pas cumulables). Les rampes d'accès depuis le haut de l'unité foncière* de 5 m de large maximum aux sous-sols sont autorisées, sous réserve d'une forte pente (15% maximum). Tout talus créé doit conserver des proportions de 1 par 3 (une hauteur pour trois longueurs).

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les extensions doivent se situer à un niveau inférieur à celui de l'égout de la construction principale.

Les garages construits à l'intérieur des îlots doivent être traités de la même façon et avec le même soin que la construction principale, (que ceux-ci soient dans la construction ou soient une construction annexe), notamment en ce qui concerne les façades et les couvertures. Peuvent être interdit ceux donnant sur l'espace public pour des raisons de sécurité ou de préservation de la qualité patrimoniale.

Aspect des façades

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes* et extensions sont assorties aux bâtiments principaux.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti des Sources du Lac d'Annecy, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité.

Ouvertures et percements

La proportion et la forme des nouveaux **percements** doivent s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine, en veillant à préserver les équilibres ainsi que les rythmes de pleins et de vides.

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade.

Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

Les ouvertures sont plus hautes que larges.

Les volets peuvent être soit du type :

- » à panneaux et traverses ;
- » à double lames (lames horizontales côté intérieur, lames verticales côté extérieur).
- » à persiennes, réalisées en lames empilables. Elles sont dissimulées, en position repliée par un lambrequin.
- » les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre est non saillant du nu extérieur de la maçonnerie.

Les finitions de type blanc brillant sont interdites pour les volets et les portes d'entrées et de garages pleines.

Aspect des toitures

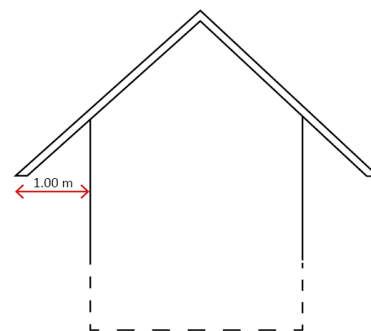
Les formes et la teinte des toitures sont simples et adaptées à leur environnement (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, ...). Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène.

Dans le cas des toitures à pentes, elles seront 2 pans minimum

Dans le cas des toitures à pentes, l'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants (perpendiculaire à la pente).

Les débords de toitures doivent avoir une dimension d'au moins 1 m.
Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes* doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat, (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'aspect tuile). Les constructions de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, bâtiment d'activité économique ou d'équipement public, peuvent être exclues de cette disposition.



Les matériaux de toiture utilisés ne doivent pas être brillant ou de couleurs vives. Des nuances de gris et de brun peuvent être imposées.

Dans le cas de toitures terrasses leur végétalisation est recommandée. Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

Les abris piscine ne sont ni soumis à un type de toit ni à une pente de toit, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les annexes* doivent être réalisées en véritables matériaux de constructions, agencés selon les règles de l'art, en harmonie avec le bâtiment principal et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

Les châssis de toiture doivent être intégrés dans le rampant de la toiture, ne pas dépasser 2% de la superficie totale de la toiture et peuvent être regroupés en verrière.

Les lucarnes et chien assis sont autorisés sous réserve que leur nombre n'excède pas une tous les 5 m et que leur largeur maximale soit de 1,70 mètre.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

La tôle sous toutes ses formes est interdite, sauf pour le bac-acier mat ainsi que les matériaux nobles tels que cuivre, zinc, dans les cas suivants :

- » l'extension ou le réaménagement de bâtiments existants, couverts d'un de ces matériaux.
- » la couverture de bâtiments pour lesquels ce matériau constitue un élément dominant de l'expression architecturale.

Aspect des Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais soumises à déclaration préalable. Leur hauteur doit être comprise entre 1,20 m et 2 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Les palissades pleines ou de type « brise vue » sont interdites.

Les clôtures*, ainsi que leurs portails et portillons, doivent toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures*, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements peut être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement peuvent être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture* accompagne.

Dans tous les cas, sont interdits :

- » L'emploi en clôture* de matériaux hétéroclites ou disparates
- » L'emploi de plaques de béton
- » Les finitions blanches brillantes.

La conservation des clôtures* et murs anciens existants, est recherchée. Elle peut être imposée dans le cas de murs rattachés à un bâtiment protégé au titre du L123-1-5-III 2°. Les accès* créés dans les clôtures et murs anciens existants doivent avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

Les murs de soutènement et les enrochements pour les terrains en pente, doivent avoir une hauteur maximale de 1 m par rapport au terrain naturel de la propriété. Ils doivent être tous végétalisés afin de limiter leur impact visuel.

Les murs pleins de pierres apparentes supérieurs à 1 mètre, sont autorisés, lorsqu'il existe des murs similaires dans l'environnement immédiat de la construction. Les murs existants sur la voie publique sont maintenus (ceux surmontés d'une grille, nu, ou avec couvertine), ou recréer après travaux.

Les murs végétalisés et/ou constitué de bardage d'aspect bois naturel, sont autorisés, sous condition d'une bonne intégration paysagère.

A hauteur des carrefours, l'implantation des clôtures* ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. Pour les clôtures* réalisées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur maximale est fixée à 0,80 m pour des raisons de sécurité.

Par ailleurs, des retraits peuvent être imposés pour le déneigement. Dans ce cas, se référer au règlement de voirie s'il existe.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés, à condition qu'ils s'inscrivent dans la continuité typologique de l'espace public adjacent :

- » Muret enduit ou crépi (50 cm maximum de hauteur) ou réalisé en pierre de pays (1 m maximum de hauteur) par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales variées, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- » Aucune clôture*.
- » En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre de pays ou en terre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- » Mur plein réalisé en terre ou en pierre de pays ou en terre, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales
- » Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture* de type agricole
- » Panneaux en bois tressés, lisse, Clôture* « vivante » : végétaux tressés ou palissés, ...
- » Aucune clôture*.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- » Murs pleins traditionnels en terre ou en pierre de pays
- » Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui doit alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune
- » Clôture* de type agricole, lisse
- » Clôture* « vivante » : végétaux tressés ou palissés, ...
- » Aucune Clôture*.

Intervention sur le bâti ancien

En cas d'intervention sur le bâti ancien, les travaux doivent tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, ...).

Les matériaux utilisés pour les réhabilitations doivent impérativement avoir l'aspect des matériaux traditionnels.

Les travaux doivent également rechercher la cohérence avec le type architectural caractérisant l'édifice (maison rurale, bâti agricole traditionnel, architecture de la reconstruction, villa balnéaire, ...).

Les extensions sont conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Sans obligatoirement reprendre les proportions des ouvertures traditionnelles, elles ne doivent pas dénaturer l'harmonie de la façade.

Les menuiseries doivent être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

Construction agricole

Les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées, notamment à travers leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés. L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façade et toiture) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble, qui doit présenter une simplicité des volumes.

Les teintes sombres sont préférées sur les bâtiments se détachant sur un arrière-plan boisé et les plus claires au sein des secteurs agricoles plus ouverts.

Éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires doivent être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, ... Ils sont en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils doivent être intégrés dans le rampant de la toiture

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

CHAPITRE 6 : CHANGEMENT DE DESTINATION DANS LES ZONES A ET N AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1- 5-III 2° & LES BATIMENTS A PRESERVER AU MEME TITRE

Le changement de destination des constructions existantes est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Sous réserve de l'accord de la commission concernée, il est autorisé dans les zones et secteurs A, et N du PLUi dans les conditions définies ci-après, et à condition de se trouver au sein des espaces recensés comme noyaux anciens ou bâti à préserver au titre du L123 1 5 III 2 :

Le tableau ci-dessous précise la possibilité de changement de destination selon les vocations initiale et future :

	ou								
	Exploitation agricole forestière	Habitation	Hébergement hôtelier	Bureaux	Commerce	Artisanat	Industrie	Entrepôt	Services publics ou d'intérêt collectif
Exploitation agricole forestière	ou Sans objet	OUI condition1 &2	OUI condition1 & 2	OUI condition1	OUI condition1	OUI condition1	NON	OUI condition1	OUI condition1
Habitation	OUI condition3	Sans objet	OUI	OUI	OUI	OUI condition3	NON	OUI	OUI
Hébergement hôtelier	OUI condition3	OUI condition2	Sans objet	OUI	OUI	OUI condition3	NON	OUI	OUI
Bureaux	OUI condition3	OUI condition2	OUI condition2	Sans objet	OUI	OUI condition3	NON	OUI	OUI
Commerce	OUI condition3	OUI condition2	OUI condition2	OUI	Sans objet	OUI condition3	NON	OUI	OUI
Artisanat	OUI condition3	OUI condition2	OUI condition2	OUI	OUI	Sans objet	NON	OUI	OUI
Industrie	OUI condition3	NON	NON	NON	NON	OUI condition3	Sans objet	OUI	OUI
Entrepôt	OUI condition3	NON	NON	NON	OUI	OUI condition3	NON	Sans objet	OUI
Services publics d'intérêt collectif	ou OUI condition3	OUI condition2	OUI condition2	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	Sans objet

Le tableau envisage tous les cas de manière exhaustive même si la présence de bâtiments relevant de ces destinations n'est pas forcément avérée en zone A et N du PLU et que certaines réaffectations sont a priori improbables. Les conditions évoquées dans le tableau sont détaillées ci-après. La condition 4 est transversale et s'applique à tous les changements de destination.

Condition 1 : le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisée que lorsque ceux-ci :

- » ne sont plus utiles à l'exploitation agricole
- » ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)
- » ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation.

Condition 2 : compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels

Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- » Absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 250 m autour du projet ou présence d'au moins un logement non lié à l'exploitation entre celle-ci et le projet.
- » Présence d'au moins 3 logements non liés à des exploitations agricoles dans un rayon de 150m autour du projet
- » Moins de 800m² soustraits aux terres agricoles pour être rattaché comme jardin d'agrément à la construction

Condition 3 : compatibilité de la nouvelle vocation avec l'environnement naturel ou habité

Le changement de destination vers une vocation entraînant potentiellement des nuisances pour le cadre bâti et paysager n'est autorisé que si ces nuisances créées sont à un niveau compatible avec le voisinage. Il s'agit notamment :

- » Des nuisances sonores et olfactives liés à des activités économiques ou aux déplacements motorisés qui y sont liés, dans un contexte à dominante résidentielle ou faisant l'objet d'une fréquentation de loisirs (randonnées, tourisme, ...).
- » D'impact environnemental potentiel lié à la manipulation ou au stockage de matières polluantes ou aux difficultés d'assainissement dans un contexte agricole ou naturel sensible (proximité du lac).
- » De l'impact visuel engendré par la nouvelle activité (stockage, enseigne, aménagement des espaces extérieurs) dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager (cônes de vue, entrées de bourgs, coteau, abords des grands axes).

Condition 4 : Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques

Le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes de petites dimensions, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial significatif, en particulier celles qui ont été repérées au titre du L123-1-5-III 2° sur le règlement graphique, le changement de destination peut n'être autorisé qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures.

ANNEXES

ANNEXE N°1 : DEFINITIONS

Accès : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

La cote de l'acrotère* est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

Alignement : l'alignement* est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe : tout édifice détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses, abri de jardin, serre d'agrément....) et d'une hauteur maximale de 3.50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Aires de stationnement ouvertes au public : en dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements (R421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme). Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R421-20 du code de l'urbanisme).

Camping à la ferme : le camping à la ferme/camping en ferme d'accueil est un terrain aménagé, situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant.

Constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêt collectifs : il peut s'agir :

- des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêts Collectifs (CINASPIC*). Elles peuvent être du ressort de la maîtrise d'ouvrage publique comme privée, mais ont en commun d'être d'intérêt général (scolaire, sanitaire et social, culturels, fonctionnelles, ...).
- **des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif** : il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, ... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés: propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Comble : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement aidé). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

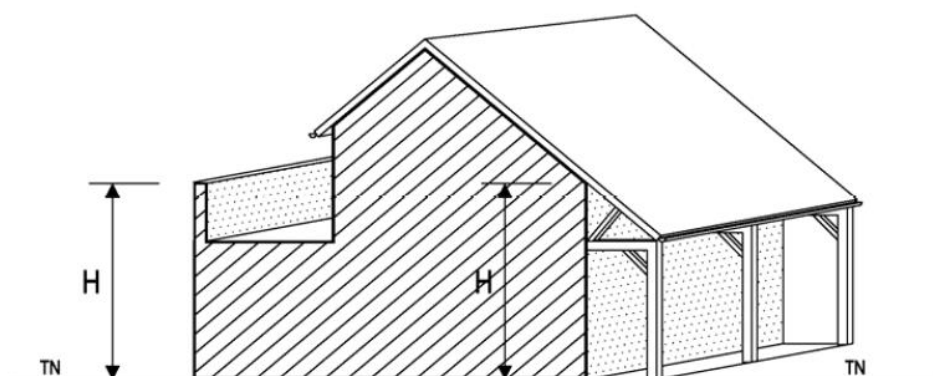
Emprise au sol : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute et la surface de l'unité foncière.

Façade : paroi extérieure d'une construction.

Faitage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

Hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à la sablière principale* du toit, ou à l'acrotère* pour les toitures terrasses.

Hauteur de façade : la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère*).



Hauteur maximale : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

Limite séparative : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

Parement : matériaux de surface visible d'une construction.

Pignon : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Restauration : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

En Retrait : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement*.

Sablière principale : poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade

Saillie : désigne une avancée au-delà du « nu » des murs, comme pilastres, chambranles, plinthes, archivolttes, corniches, balcons, appuis....

SDP : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Unité foncière : elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Voirie : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

ANNEXE N°2 : ESTIMATIONS INDICATIVES DES BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT (ART. 12)

(Article 12 des chapitres des zones)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT :	
Constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction)	1 place pour les constructions de moins de 60m ² de SDP* et 2 places au-delà.
Opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations	2 places par logement <u>ou</u> 1 place par tranche commencée de 40m ² de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.
Foyer de personnes âgées et maison de retraite	1 place pour 250 m ² de SDP*
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du code de l'urbanisme	Au moins 1 place par 80 m ² de SDP*
<p>En cas d'impossibilité dument démontrée, d'ordre architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places manquantes peuvent être créées ou mutualisées de façon permanente sur un terrain situé à moins de 200 m du bâtiment aménagé, sans être couvertes ; le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions. La distance est fixée à 200 m dans le cas des secteurs encadrés par les OAP « Centre ancien », « Cœur de ville », « Soierie » et « Les Thermes ».</p>	
<p>Règle relative au stationnement des deux roues</p> <p>Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements.</p> <p>Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de SDP* affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.</p>	

EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs doivent être prévues.
<p>Règle relative au stationnement des deux roues</p> <p>Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus. Leur dimension minimale est à définir avec la collectivité selon les besoins.</p>	
ACTIVITES :	
Etablissement industriel ou artisanal, Entrepôt	1 place par tranche de 100m ² de SDP* affectée à cet usage
Commerce, construction à usage de bureaux – services	1 place pour 50m ² de SDP*
Hôtel, restaurant et résidence séniors	1 place pour 30m ² de SDP*
Camping	1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts
<p>Règle relative au stationnement des deux roues</p> <p>Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus. Leur dimension minimale est à définir selon les besoins de l'activité.</p>	

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès* latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

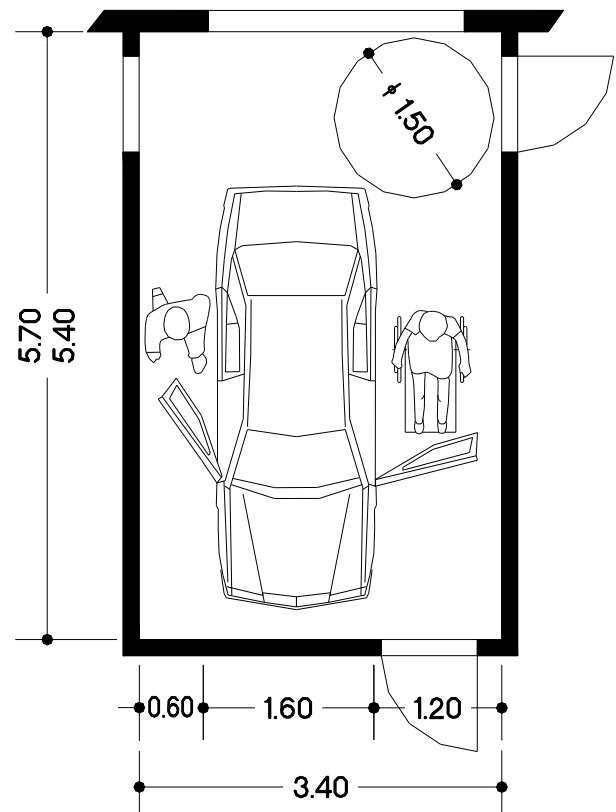
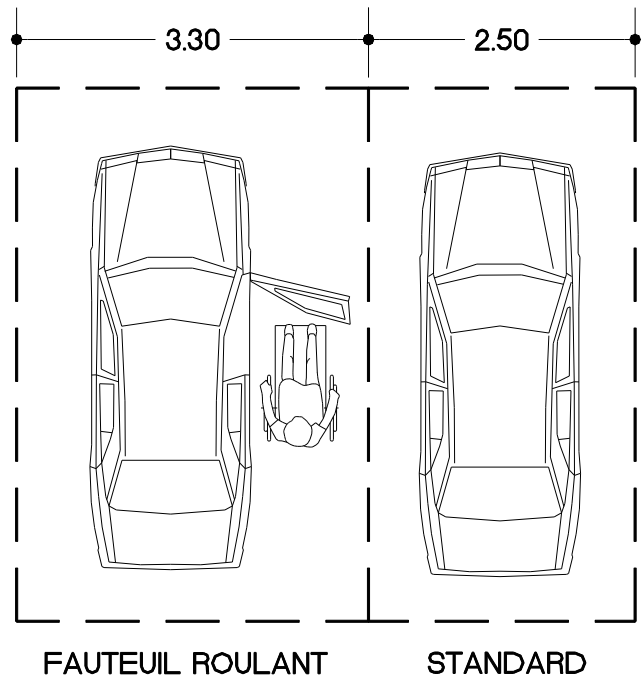
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès* latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



STATIONNEMENT VELO		
Les bâtiments d'habitation (ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé)		
Bâtiments neufs (PC ou DP déposé avant le 26 décembre 2022)	Bâtiments existants dont le parc de stationnement annexe fait l'objet de travaux (le parc de stationnement comprend au moins 10 places de stationnement automobiles et le coût total prévisionnel des travaux rapportés à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 2 %)	
<ul style="list-style-type: none"> • l'espace de stationnement doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos • les infrastructures de stationnement vélo doivent être sécurisées par une porte dotée d'un système de fermeture • le seuil minimal d'emplacement est fixé à : <ul style="list-style-type: none"> ○ un emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ○ deux emplacements par logement à partir de 3 pièces principales 	<ul style="list-style-type: none"> • l'espace de stationnement doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos • les infrastructures de stationnement vélo doivent être sécurisées par une porte dotée d'un système de fermeture • le seuil minimal d'emplacement est fixé à un emplacement par logement. Ce nombre minimal inclut le nombre d'emplacements existants avant l'entrée en vigueur des textes référents, y compris ceux situés en parties privatives. 	
Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés		
Bâtiments neufs (PC ou DP déposé avant le 26 décembre 2022)	Bâtiments existants dont le parc de stationnement annexe fait l'objet de travaux (le parc de stationnement comprend au moins 10 places de stationnement automobiles et le coût total prévisionnel des travaux rapportés à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 2 %)	Cas particulier des bâtiments existants à usage tertiaire
<ul style="list-style-type: none"> • l'espace de stationnement doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos • les infrastructures de stationnement vélo doivent être sécurisées par une porte 	<ul style="list-style-type: none"> • l'espace de stationnement doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos • les infrastructures de stationnement vélo 	Dès lors que des bâtiments existants à usage tertiaire, constitué principalement de locaux à usage professionnel, sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs, alors ils doivent être

<p>dotée d'un système de fermeture</p> <ul style="list-style-type: none"> le seuil minimal d'emplacement est fixé à 15 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment 	<p>doivent être sécurisées par une porte dotée d'un système de fermeture</p> <ul style="list-style-type: none"> le seuil minimal d'emplacement est fixé à 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment. Ce nombre minimal inclut le nombre d'emplacements existants avant l'entrée en vigueur des textes référents, y compris ceux situés en parties privatives 	<p>dotés de stationnements vélo sécurisés. Cette obligation s'applique à tout propriétaire d'un bâtiment dont le parc de stationnement comprend au moins 10 places destinées aux travailleurs et tout copropriétaire dont le ou les lots de copropriété comprennent en partie privative au moins 10 places de stationnement automobiles destinées aux travailleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> l'espace de stationnement doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos les infrastructures de stationnement vélo doivent être sécurisées par une porte dotée d'un système de fermeture le seuil minimal d'emplacement est fixé à : <ul style="list-style-type: none"> 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment pour la copropriété au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire <p>Ce nombre minimal inclut le nombre d'emplacements</p>
--	---	--

		existants avant l'entrée en vigueur des textes référents, y compris ceux situés en parties privatives.
Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public- un emplacement de vélo doit respecter une surface de stationnement de 1,5 m2 minimum, hors espace de dégagement		
Bâtiments neufs (PC ou DP déposé avant le 26 décembre 2022)	Bâtiments existants dont le parc de stationnement annexe fait l'objet de travaux (le parc de stationnement comprend au moins 10 places de stationnement automobiles et le coût total prévisionnel des travaux rapportés à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 2 %)	
<ul style="list-style-type: none"> • l'espace de stationnement à destination des agents doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'espace de stationnement à destination des usagers doit être réalisé dans les mêmes conditions à l'exception du critère "clos". • les infrastructures de stationnement vélo à destination des agents doivent être sécurisées par une porte dotée d'un système de fermeture. La sécurisation des infrastructures à destination des usagers est assurée par une surveillance fonctionnelle (personne présente sur les lieux ou système de vidéo-surveillance) ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée lorsqu'elles sont destinées aux usagers d'un bâtiment accueillant un service public. • le seuil minimal d'emplacement est fixé à 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans les bâtiments. Le seuil minimal d'emplacement à destination des usagers est fixé à 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments. 	<ul style="list-style-type: none"> • l'espace de stationnement à destination des agents doit être réalisée à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'espace de stationnement à destination des usagers doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert et éclairé. En cas d'infrastructures extérieures destinées aux usagers du service public, elles doivent se situer à moins de 50 m de la ou les entrées principales du bâtiment • les infrastructures de stationnement vélo à destination des agents doivent être sécurisées par une porte dotée d'un système de fermeture. La sécurisation des infrastructures à destination des usagers est assurée par une surveillance fonctionnelle (personne présente sur les lieux ou système de vidéo-surveillance) ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée lorsqu'elles sont destinées aux usagers d'un bâtiment accueillant un service public. • le seuil minimal d'emplacement est fixé à 10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans les bâtiments. Le seuil minimal d'emplacement à destination des usagers est fixé à 10 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments. Ces seuils incluent pour chacun d'entre eux le nombre d'emplacements existants avant l'entrée en vigueur des textes référents, y compris ceux situés en parties privatives. 	

Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle		
<p>Bâtiments neufs (PC ou DP déposé avant le 26 décembre 2022)</p>	<p>Bâtiments existants dont le parc de stationnement annexe fait l'objet de travaux (le parc de stationnement comprend au moins 10 places de stationnement automobiles et le coût total prévisionnel des travaux rapportés à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 2 %)</p>	<p>Les dérogations aux obligations de mise en place d'infrastructures de stationnement lorsqu'il y a des travaux sur un parc annexe :</p>
<ul style="list-style-type: none"> • l'espace de stationnement à destination des agents doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert et clos. • la sécurisation des infrastructures à destination des usagers est assurée par une surveillance fonctionnelle (personne présente sur les lieux ou système de vidéo-surveillance) ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée • le seuil minimal d'emplacement est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements 	<ul style="list-style-type: none"> • l'espace de stationnement à destination des agents doit être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert et clos. Les infrastructures extérieures doivent alors se situer à moins de 50 m de la ou les entrées principales du bâtiment • la sécurisation des infrastructures à destination des usagers est assurée par une surveillance fonctionnelle (personne présente sur les lieux ou système de vidéo-surveillance) ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée • le seuil minimal d'emplacement est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements. Ce nombre minimal inclut le nombre d'emplacements existants avant l'entrée en vigueur des textes référents, y compris ceux situés en parties privatives 	<ul style="list-style-type: none"> • Lorsqu'aucun espace disponible susceptible d'accueillir les infrastructures n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public (sauf lorsque l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité) • lorsque l'installation des infrastructures de stationnement vélo nécessite la réduction du nombre de places de stationnement automobile, entraînant un non-respect des obligations minimales imposées par le PLUi

ANNEXE N°3: ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISEES

Sous réserve

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier au sein de l'espace public, au sein des stationnements et pour la mise en place d'alignement ::

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Tilleuls	<i>Tilia sp., cordata...</i>
Erables	<i>Acer pseudoplatanus, negundo, macrophyllum...</i>
Sophora	<i>Sophora japonica</i>
Liquidambar	<i>Liquidambar styraciflua, orientalis</i>
Frêne	<i>Fraxinus</i>
Chêne	<i>Quercus rubra, robur, pubescens...</i>
Charmes	<i>Carpinus betulus</i>
Hêtres	<i>Fagus sylvatica</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Merisier à grappe	<i>Prunus padus</i>
Cerisier	<i>Prunus sp., cerasus, avium</i>

Les essences suivantes sont recommandées dans le cadre de plantations d'arbustes d'ornement et de bandes plantées :

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Cornouiller blanc	<i>Cornus alba</i>
Fusain	<i>Eunonymus alatus</i>
Eleagnus	<i>Eleagnus ebbingei, sp</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Noisetiers	<i>Corylus avellana</i>
Néfliers	<i>Mespilus germanica</i>

Prunelliers	<i>Prunus spinosa</i>
Amélanchier	<i>Amelanchier ovalis, lamarckii</i>
Seringat	<i>Philadelphus coronarius</i>
Rosier	<i>Rosa sp, canina, glauca...</i>
Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>
Corête du Japon	<i>Kerria japonica</i>
Cytise	<i>Laburnum vulgare</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium, altaclarensis</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Groseiller à fleur	<i>Ribes sanguineum</i>
Lilas	<i>Syringa vulgaris</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Oranger du Mexique	<i>Choisya ternata</i>
Millepertuis arbustif	<i>Hypericum sp.</i>
Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>

Les essences suivantes sont recommandées dans le cadre de plantations de haies à caractère champêtre:

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
Bourdiane	<i>Frangula vulgaris</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Fusain	<i>Euonymus europaeus</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium, altaclarensis</i>
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Sorbier	<i>Sorbus aucuparia</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>

Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Chêne	<i>Quercus robur, pubescens</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>

Les essences suivantes sont recommandées dans le cadre de plantations de couvre-sol et végétaux bas (bande plantée) :

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Lierre	<i>Hedera helix</i>
Pervenche	<i>Vinca sp.</i>
Chèvrefeuille	<i>Lonicera nitida</i>
Millepertuis	<i>Hypericum perforatum</i>
Pachysandra	<i>Pachysandra terminalis, procumbens</i>
Viorne	<i>Viburnum sp.</i>
Veronique	<i>Hebe veronique</i>
Corbeille d'argent	<i>Cerastium tomentosum</i>
Bruyère	<i>Erica</i>
Deutzia	<i>Deutzia sp., gracilis</i>
Sauge	<i>Salvia sp.</i>
Spirée	<i>Spiraea x vanhouttei, sp.</i>

Si vous souhaitez en savoir plus sur ces espèces ou leur utilisation, vous pouvez également consulter :

*Un guide de plantation réalisé par le CAUE74 est consultable sur le site internet du CAUE, à l'adresse suivante :

<http://www.caue74.fr/media/documents/referentiel-impression/plantons-le-paysage.pdf>

ANNEXE N°4 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE

Les essences suivantes sont considérées comme invasives et recensés sur le territoire de la CCSLA par le PnR du Massif des Bauges, l'association Asters, Bio-Intelligence-service (pour le compte de l'Etat) et le bureau d'études :

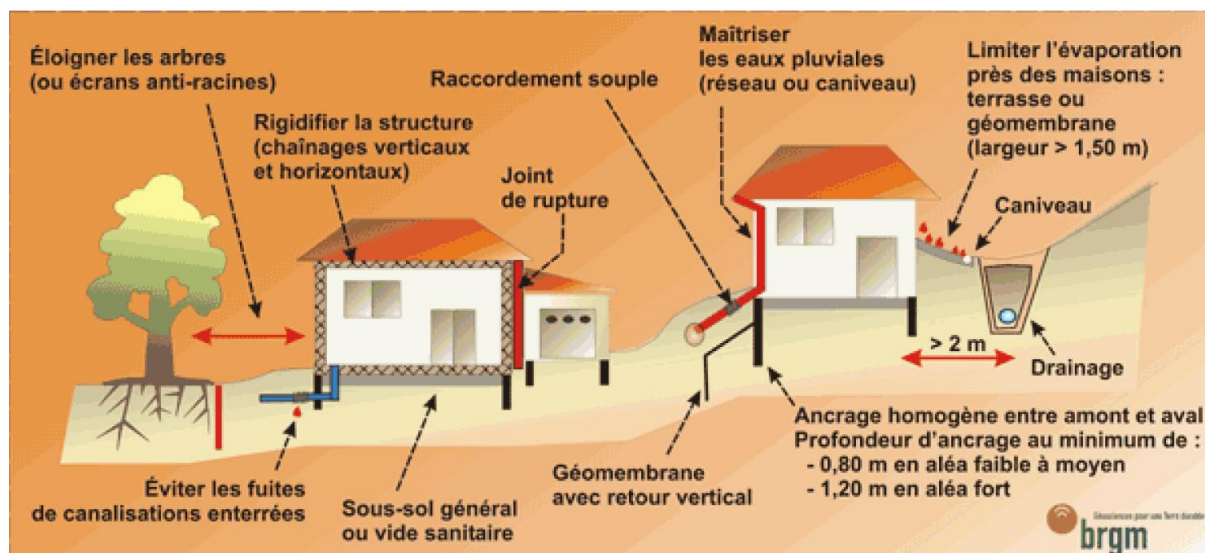
Nom vernaculaire	Nom scientifique
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>
La renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica / Fallopia japonica</i>
Le Buddleia de David	<i>Buddleia davidii</i>
La verge d'Or du Canada / Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>
Le topinambour	<i>Helianthus tuberosus</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Ailante glanduleux / Faux vernis du japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Ambrosie à feuille d'Armoise	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>
Senecion du Cap	<i>Senecio inaequidens</i>
Raisin d'Amérique ou Teinturier	<i>Phytolacca americana</i>

Avant de se débarrasser de ces plants, prenez contact avec le PnR du Massif. Les méthodes d'arrachages, les périodes d'interventions et les méthodes d'élimination sont particulières et particulières à chaque espèce.

ANNEXE N°5 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire de la CCCLA est sujet à un risque de mouvement de terrain du phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les recommandations suivantes extraites du site explique comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

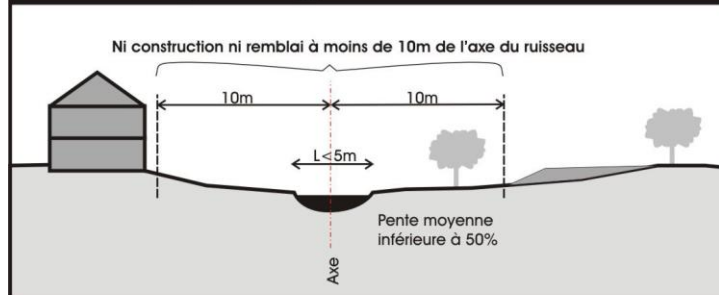
Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

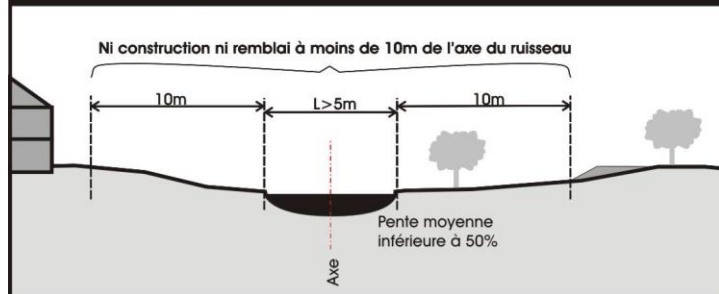
Source : BRGM / / juillet 2013

ANNEXE N°6 : RECULS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

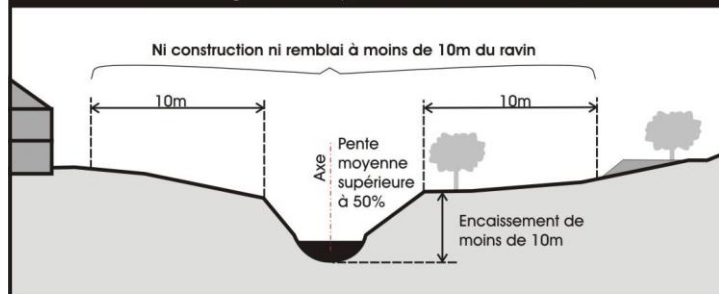
Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%
Largeur du lit (L) inférieur à 5m



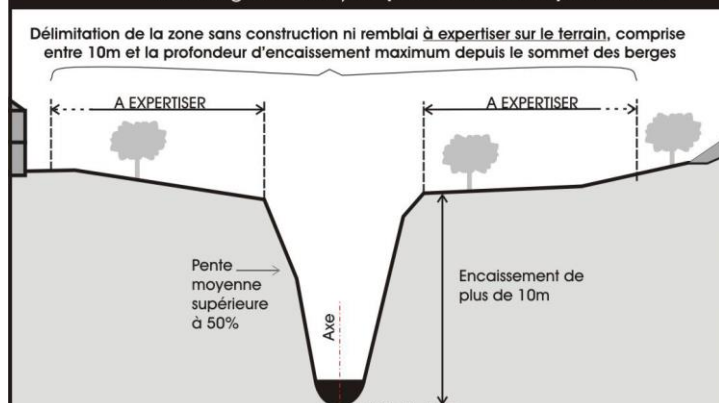
Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%
Largeur du lit (L) supérieur à 5m



Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin (pente moyenne des berges > 50%) de moins de 10m de profondeur



Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin (pente moyenne des berges > 50%) de plus de 10m de profondeur



ANNEXE N°7 : ZONAGE PLUVIAL

Champ d'application

Le zonage pluvial s'applique aux eaux pluviales strictes, ici définies comme "les eaux provenant des précipitations atmosphériques sous toutes leurs formes (pluie, neige, grêle), et tombant dans l'emprise des aménagements urbains."

Composé d'une notice explicative et de plusieurs cartographies, le zonage pluvial constitue la traduction concrète de la stratégie de gestion des eaux pluviales urbaines retenue par la collectivité et ses partenaires.

La stratégie de gestion des eaux pluviales urbaines du territoire ne doit pas se limiter à la maîtrise des débits de rejet pour une unique pluie de référence. Elle doit porter sur les différents « niveaux de gestion » correspondant aux différents « niveaux de pluies » en raison des enjeux qui l'imposent :

- L'enjeu « sécurité des personnes » impose d'anticiper les conséquences des événements exceptionnels et d'aménager le territoire en conséquence,
- Les enjeux « préservation des milieux naturels » et « lutte contre les îlots de chaleur » imposent de tenir compte des impacts des eaux pluviales dès les pluies courantes.

Gestion des pluies courantes

La gestion des pluies courantes ne fait pas l'objet d'un zonage cartographique spécifique. La règle et les recommandations présentées ci-dessous s'appliquent de la même façon sur l'ensemble du territoire.

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

- Des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables),
- Pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

Exemple de projet	Caractéristiques	Surface imperméabilisée totale	Capacité totale de rétention utile à mettre en oeuvre
Maison individuelle	<ul style="list-style-type: none"> • Emprise totale : 400 m² • Toiture non végétalisée : 100 m² • Stationnement imperméable : 50 m² • Autres espaces : perméables 	150 m ²	50 x 15 / 1 000 = 2,25 m ³
Maison individuelle	<ul style="list-style-type: none"> • Emprise totale : 400 m² • Toiture non végétalisée : 100 m² • Stationnement perméable : 50 m² • Autres espaces : perméables 	100 m ²	00 x 15 / 1 000 = 1,5 m ³
Parking de 50 places	<ul style="list-style-type: none"> • Emprise totale : 1 100 m² • Places imperméables : 625 m² • Voies imperméables : 375 m² • Autres espaces : perméables 	1 000 m ²	1 000 x 15 / 1 000 = 15 m ³

Gestion des pluies moyennes à fortes

out aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :

- Débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique),
- Période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique).

L'infiltration doit être la première solution recherchée.

Type de zone	Précisions	Règle générale	Sous-zone	Précisions	Débit de rejet maximal autorisé
Zones "zéro rejet"	Zones où la capacité d'infiltration est a priori globalement bonne, auxquelles sont soustraites les zones connaissant des contraintes conséquentes (fortes pentes) ou rédhitoires (zones d'aléas forts des PPRN) pour l'infiltration des fortes pluies	Aucun rejet d'eaux pluviales n'est admis à l'aval des surfaces aménagées, jusqu'à la période de retour d'insuffisance minimale imposée.			
Zones à débit de rejet autorisé si possibilités d'infiltration insuffisante	Zones situées en dehors des zones "zéro rejet"	<p>Un débit de fuite est autorisé à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de démontrer que l'infiltration de toutes les fortes pluies est trop complexe, - qu'un raccordement soit possible vers les ouvrages de collecte publics (souterrains ou superficiels) ou vers le réseau hydrographique existant. Pour un raccordement vers un fossé, un talweg ou le long de la voirie, le pétitionnaire devra démontrer que son rejet ne présente pas de risque d'aggravation 	Zones à contraintes particulières de débit de rejet vis-à-vis des inondations	Situées à l'amont d'inondations constatées liées aux eaux pluviales, jugées fréquentes, sensibles et sans solution simple, nécessitant donc un contrôle particulièrement strict des débits pour ne pas les aggraver	5 l/s/ha
			Zones à contraintes particulières de débit de rejet vis-à-vis des déversements unitaires	Alimentant un réseau unitaire, nécessitant un contrôle particulièrement strict des débits pour ne pas aggraver (voire pour réduire) les déversements unitaires vers les cours d'eau à	5 l/s/ha

		pour l'aval.		l'aval	
			Zones de "pentes fortes"	Pentes supérieures à 5 %, en dehors des zones à contraintes particulières de débit de rejet	13 l/s/ha
			Zones de "pentes faibles"	Pentes inférieures à 5 %, en dehors des zones « zéro rejet » et des zones à contraintes particulières de débit de rejet	7 l/s/ha

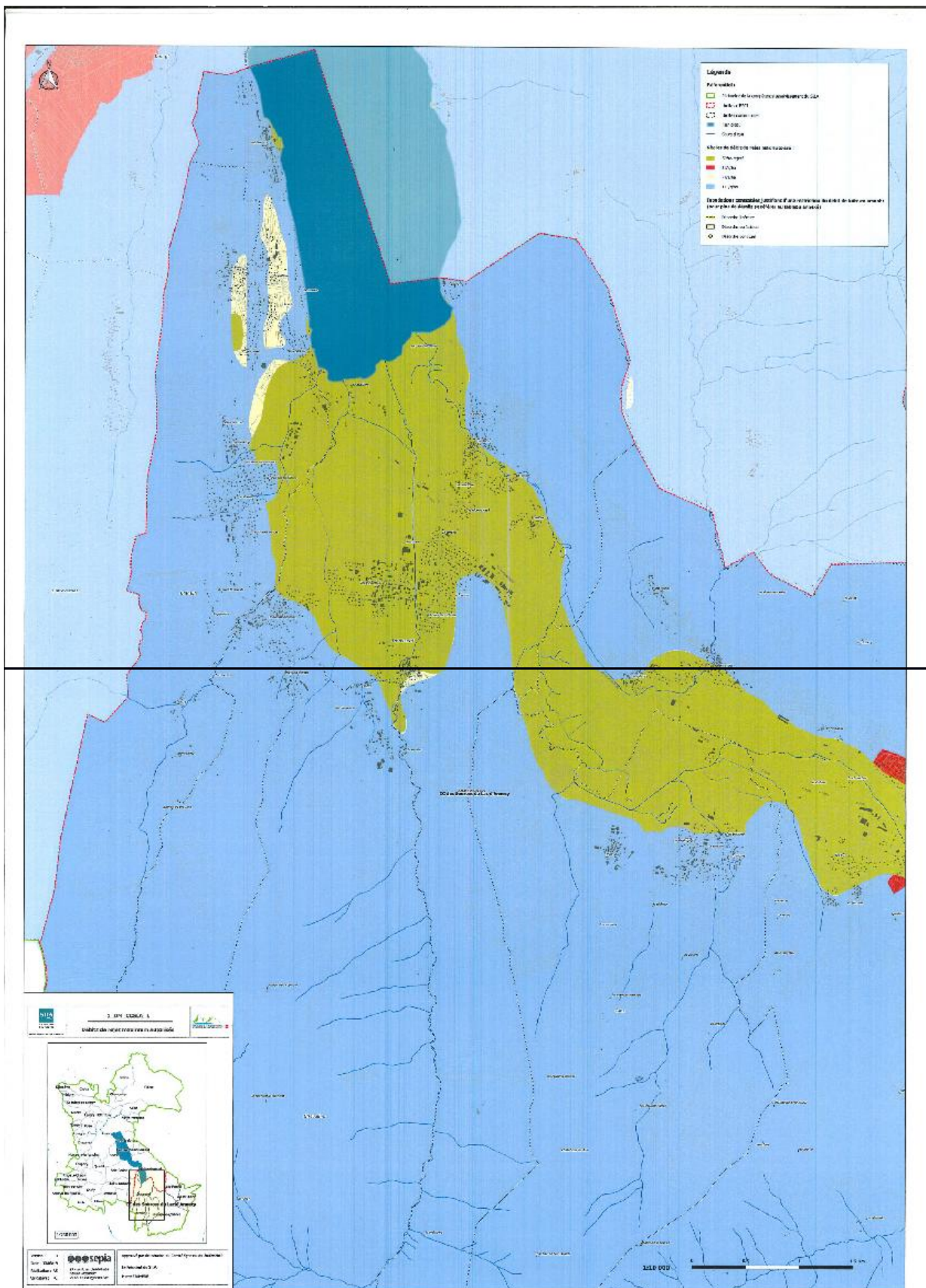
Gestion des pluies exceptionnelles

Tout projet d'aménagement doit :

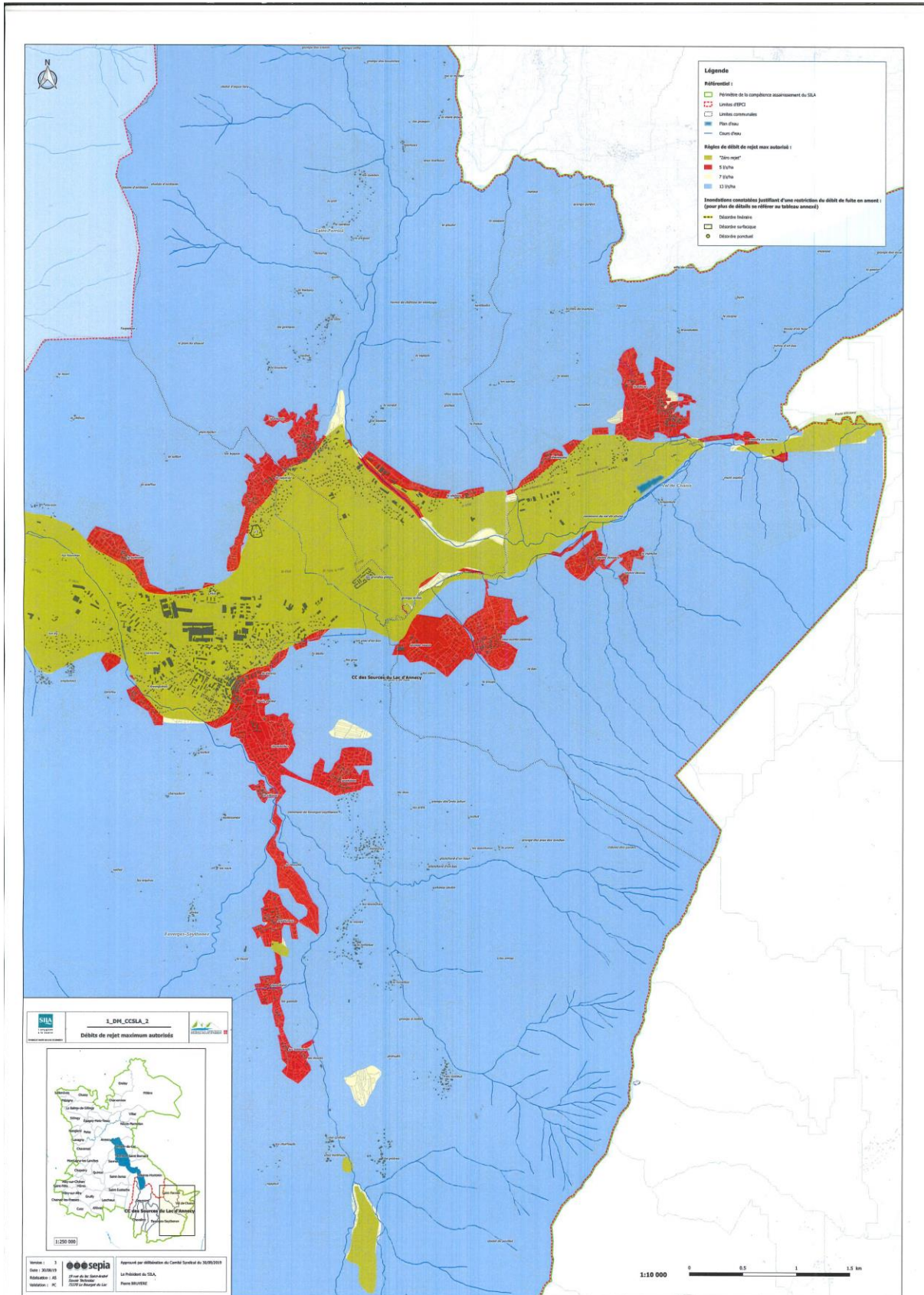
- Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement. Cela passe par :
 - L'évaluation des débits et volumes de débordement,
 - L'identification de leur trajectoire à l'aval et des enjeux (personnes et biens) potentiellement exposés ;
- Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval. Cela passe par :
 - Des précautions constructives au droit du projet, afin de limiter la vulnérabilité de celui-ci vis-à-vis des débordements,
 - Une localisation et une orientation judicieuses des dispositifs de surverse.

Les raccordements des surverses des dispositifs de gestion des pluies moyennes à fortes sur les ouvrages de collecte publics enterrés sont interdits.

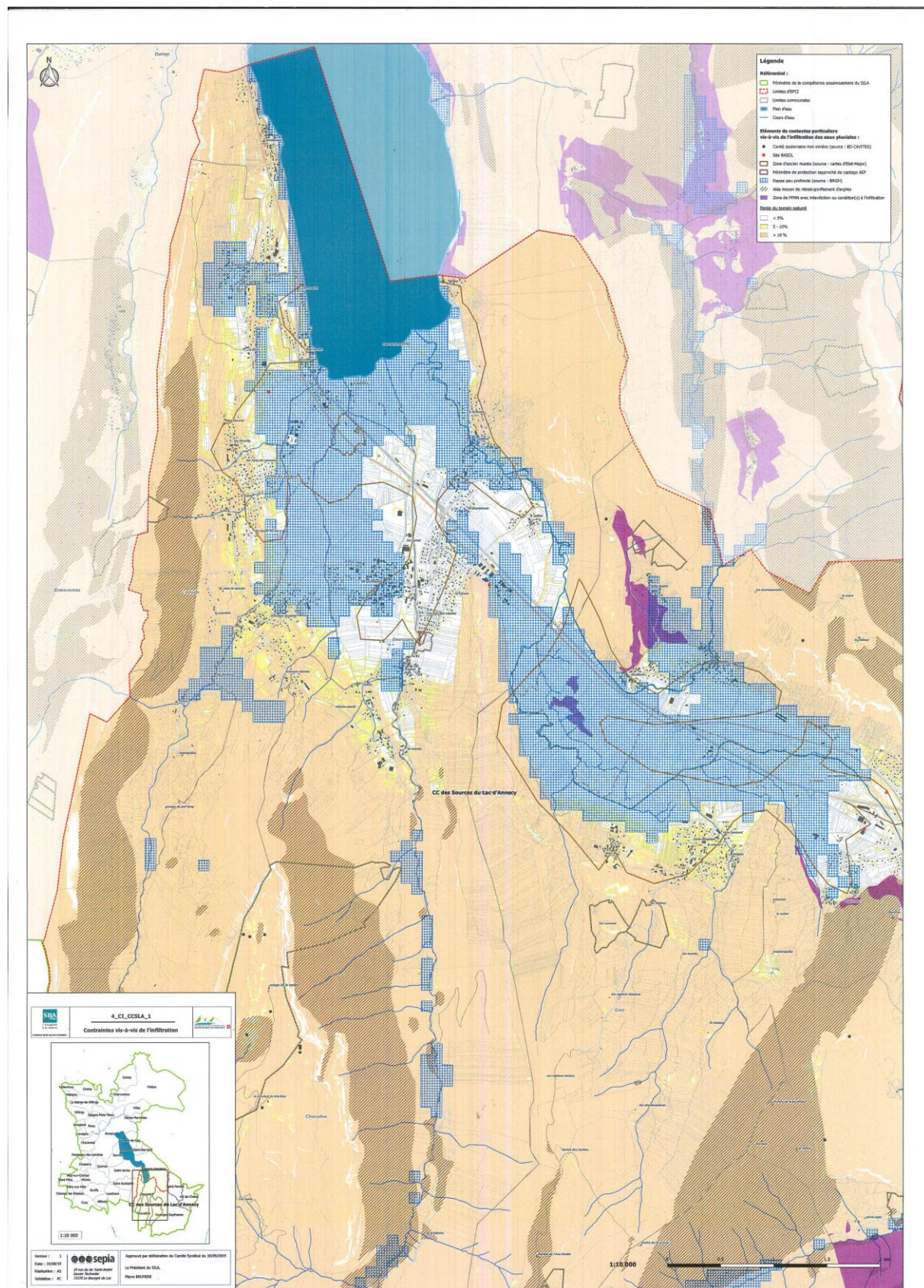
Zonage des règles de débit de rejet maximum autorisé sur le territoire de la CCSLA (1/2)



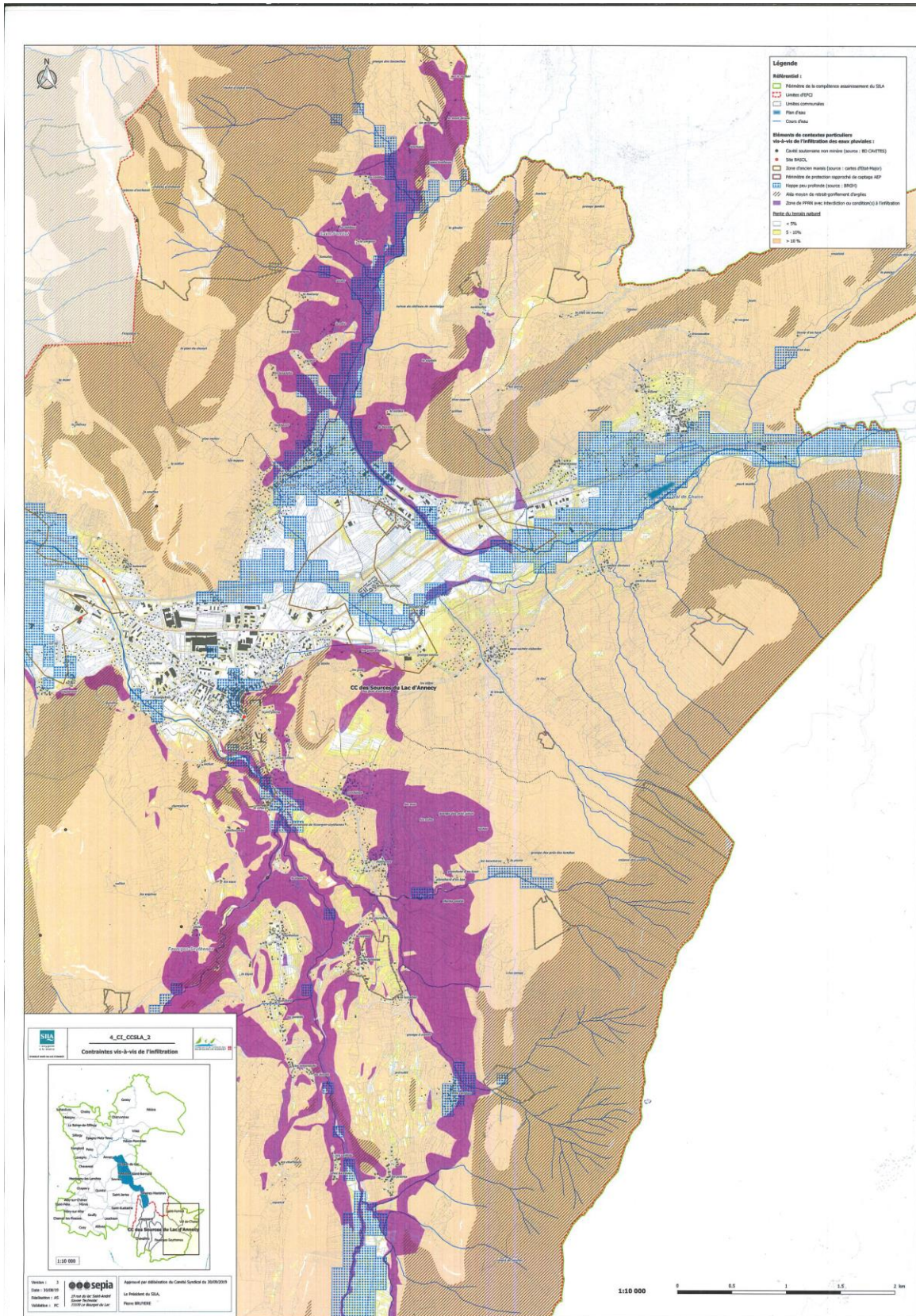
Zonage des règles de débit de rejet maximum autorisé sur le territoire de la CCSLA (2/2)



Zonage des éléments de contexte particuliers vis-à-vis de l'infiltration des eaux pluviales (1/2)



Zonage des éléments de contexte particuliers vis-à-vis de l'infiltration des eaux pluviales (1/2)



ANNEXE N°8 : LOGEMENT LOCATIF SOCIAL ET DISPOSITIFS D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

CATEGORIES DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PERENNES

Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements sociaux.

Les locataires peuvent accéder, sous certaines conditions, à des logements à loyer modéré. Ces derniers sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire :

- Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en grande situation de précarité
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social, correspondent aux locations HLM (Habitation à Loyer Modéré)
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé

Pour accéder à un logement à loyer modéré, le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés. Ces plafonds varient selon le type de logement social (PLAI, PLUS, PLS et PLI).

Les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires des logements sociaux sont définis en termes de revenu fiscal de référence de l'année N-2 en fonction de la composition du ménage et de la localisation du bien. Ils sont indexés, le 1er janvier de chaque année, en tenant compte notamment de l'évolution de l'indice de référence des loyers. Sauf pour le PLI qui correspond aux plafonds de ressources et de loyers du dispositif d'investissement locatif Pinel.

Appellation	Produits logement correspondant
Logement locatif social pérenne	Logement conventionné au titre de l'APL sur une durée d'au moins 30 ans (pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux).
Logement social pérenne	Logement locatif social pérenne + Bail Réel Solidaire (BRS)
Logement en accession sociale pérenne	BRS
Logement en accession sociale	BRS + PSLA
Logement social	Tous les produits ci-dessus + les produits sociaux non pérennes, conventionnés pour une durée limitée (PLS privé, ULS, Loc'Avantages)

Dispositifs d'accession sociale à la propriété

Pour faciliter l'accès à la propriété à des ménages modestes de façon pérenne, il existe des dispositifs comme la location accession à la propriété immobilière et le prêt dit « PLSA » ou encore le bail réel solidaire qui, en dissociant le foncier du bâti, permet aux ménages de devenir propriétaires à moindre coût.

- Le Prêt d'Accession Sociale (PAS) s'adresse aux ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur résidence principale ou souhaitent y réaliser des travaux
- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) s'adresse aux ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement situé dans une opération agréée par l'Etat.
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif d'accession sociale qui permet dissocier le foncier et le bâti pour permettre de minorer le prix des logements. L'acquéreur achète uniquement le logement et loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans.

ANNEXE N°9 : RECOMMANDATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES (FAVERGES- SEYTHENEX)

La commune de Faverges-Seythenex et la CCSLA ont signé le 8 juin 2021 avec l'État une convention d'adhésion au programme Petites Villes de Demain (PVD). Cette convention engage la collectivité à élaborer et mettre en œuvre un projet de territoire avec une stratégie de revitalisation opérationnelle. Les actions à mettre en œuvre s'attachent à décliner cette stratégie avec transversalité (paysages, mobilité, habitat, espaces publics...) et selon un phasage déterminé. Le 28 février 2023, la signature de la convention-cadre «Petites Villes de Demain» a eu lieu entre l'Etat, la CCSLA, les communes de Faverges-Seythenex et Doussard ainsi que le PNR du Massif des Bauges. Cette convention vaut Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et la stratégie qu'elle porte a pour objectifs de :

- > Reconquérir le centre ancien ;
- > Se rencontrer ;
- > Renforcer le lien social ;
- > S'adapter au changement climatique.

Cette stratégie s'articule autour de six axes :

- > Renforcer les services publics et les équipements structurants ;
- > Soutenir la redynamisation commerciale ;
- > Valoriser le patrimoine ;
- > Créer des habitats pour tous et un cadre de vie de qualité ;
- > Œuvrer pour plus de sobriété.

Dans le cadre du programme PVD, la commune de Faverges-Seythenex a engagé une étude patrimoniale sur le centre-ville (centre ancien et faubourgs) avec pour objectifs de mettre en évidence et porter à connaissance les éléments remarquables patrimoniaux du centre ancien ainsi que la typo-morphologie du tissu urbain et du bâti. Ces éléments ont permis d'alimenter la réflexion de l'étude globale d'aménagement et de constituer un **cahier des prescriptions urbaines et architecturales**, ceci dans l'objectif de réaliser des opérations exemplaires mettant en valeur le centre ancien.

Carnet de recommandations

Rappel du diagnostic : carte de synthèse

La synthèse ici proposée s'applique à révéler l'intérêt patrimonial de la ville, au travers de son urbanisme, son architecture et son paysage.

=> L'exercice a permis d'identifier des enjeux patrimoniaux, qui ne se limitent pas au noyau historique

=> Une richesse manifeste a été révélée dans les faubourgs (thématique majeure à considérer avec attention)













=> La composante paysagère à préserver/valoriser a été cartographiée

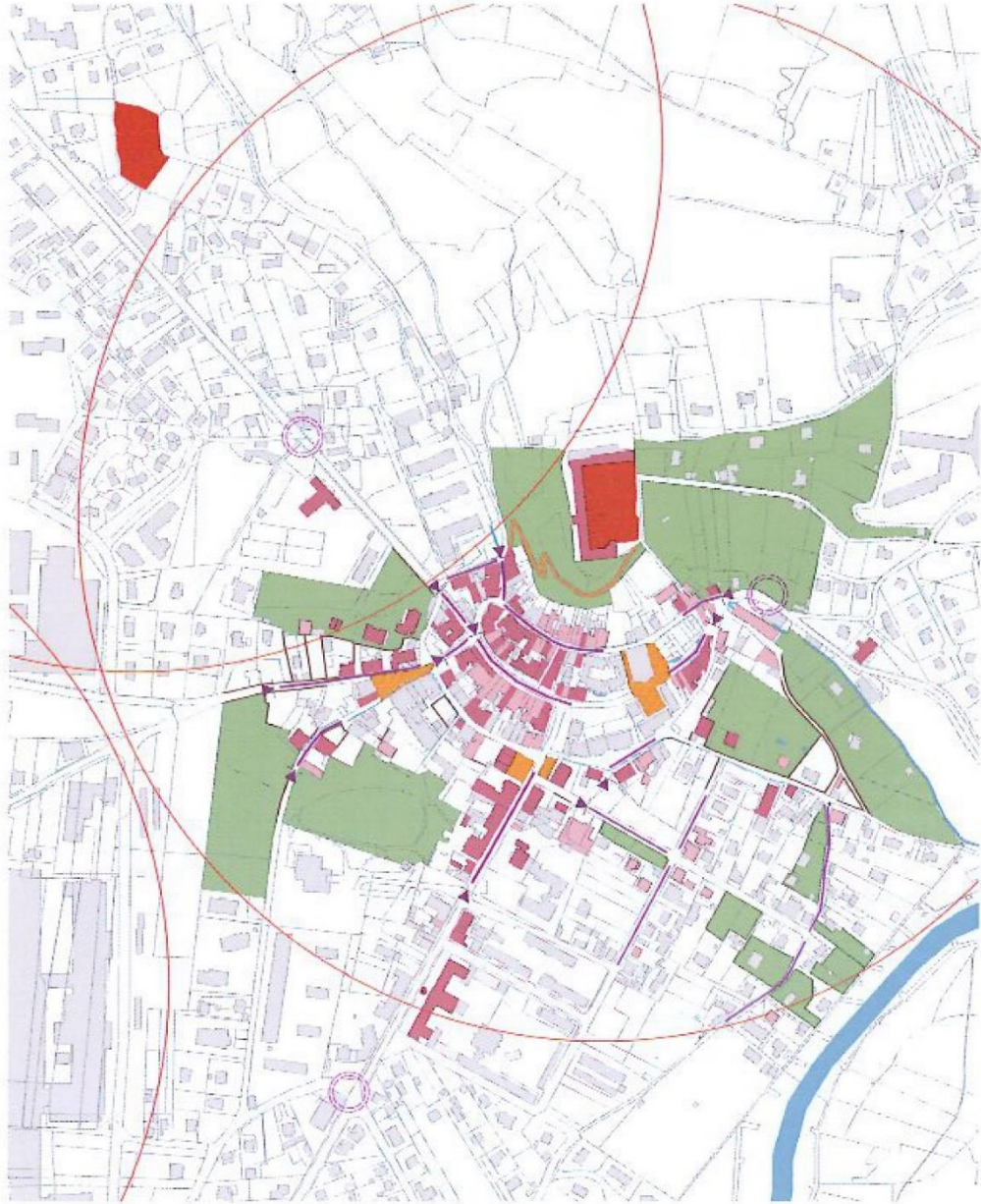
=> Une réflexion quant au PDA a été menée

=> La relation entre les Thermes et le Centre ville reste à préciser dans la politique de la ville

=> Une méthodologie analogue mériterait d'être appliquée au-delà du cadrage de la mission

Légende :

-  Emprise bâtie
-  Edifice et classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques
-  Rayon de 500 mètres déterminant la zone de protection aux abords de sites inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques
-  Edifice jugé d'intérêt patrimonial
-  Edifice jugé d'intérêt patrimonial relatif
-  Espace urbain remarquable
-  Jardins publics ou privés, dont la composante végétale présente un intérêt patrimonial
-  Cours d'eau
-  Chemin historique vers le château
-  Séquence
-  Mur de clôture
-  Effet de porte



Centre historique de Faverges



DETRY - LEVY & Associés

27-06-2022 | Diagnostic Patrimonial et recommandations - Index F | page 84

Carnet de recommandations

Inscription dans le paysage

Le centre de Faverges se développe sur la plaine, entouré de massifs montagneux avec un fort rapport au paysage, façonné et entretenu traditionnellement par les activités pastorales et forestières. **Il s'agit là d'un atout en faveur du cadre de vie, du tourisme, et de l'ancrage identitaire.**
Cette relation visuelle permanente avec le paysage doit être appréhendée à plusieurs échelles.






=> **A l'échelle de la ville, la composante paysagère privée ou publique, doit être considérée comme une thématique permanente au-sein des aménagements et renouvellements urbains.**

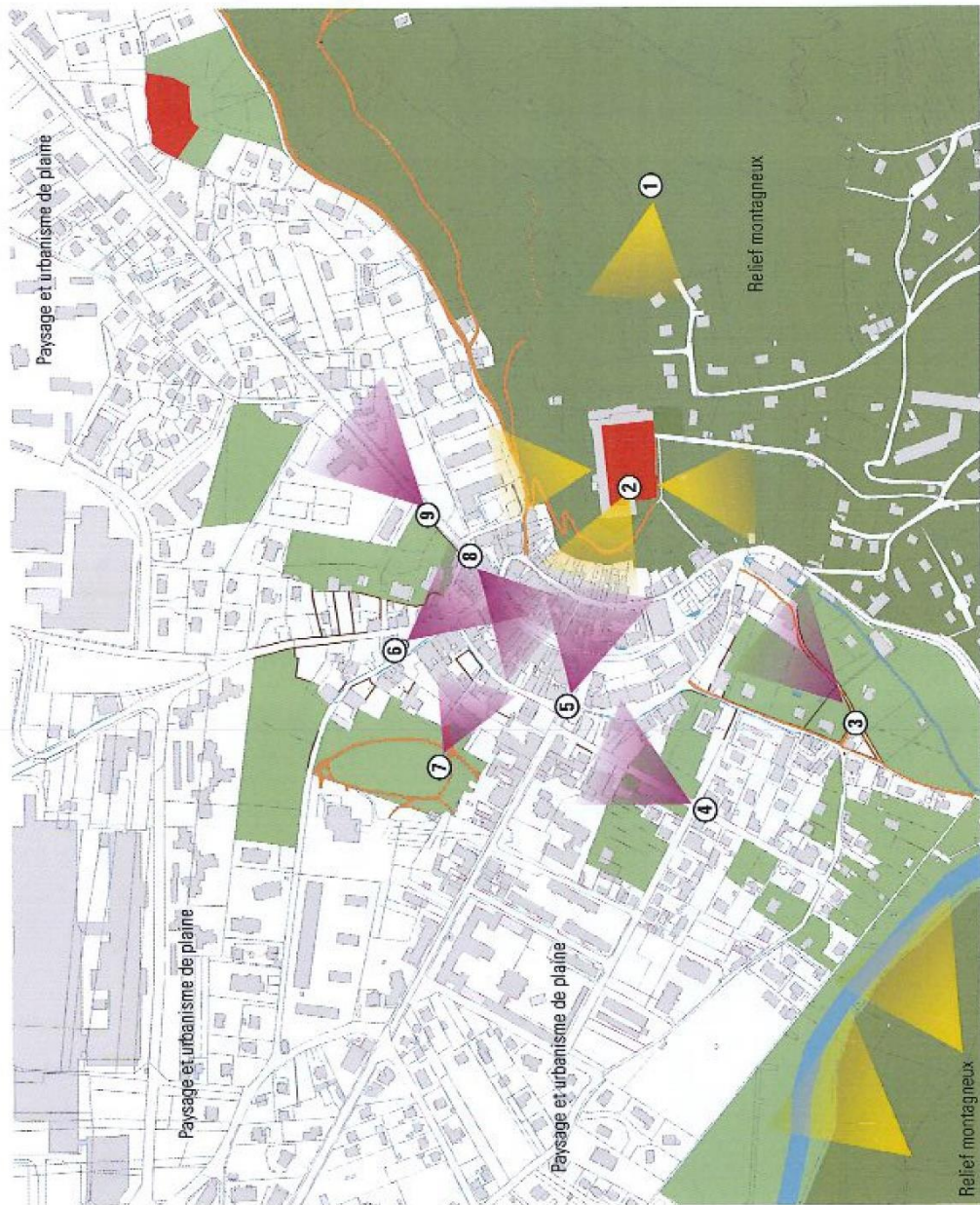
- * Les murs des anciens clos constituent des maçonneries d'accompagnement à préserver et entretenir
- * La végétation, au-travers de ses sujets remarquables, demande à être identifiée, accompagnée (diagnostic phytosanitaire, entretiens adaptés) et protégée
- * L'évocation des massifs environnants doit être confortée (notamment au-travers des vues et cadrages sur le lointain)

=> **En prenant de la hauteur, l'ancrage dans le grand paysage est une réalité incontestable; il convient de composer avec les vues lointaines, les cheminements et les orientations (topographie, ensoleillement et visibilité).**

- * Les points de vues remarquables demandent à être cartographiés et communiqués pour inciter à l'ascension depuis la ville (opportunités de cheminements découvertes)
- * La politique de la ville doit porter un regard spécifique sur les grandes étendues environnantes (gestion des bois, des champs...)
- * L'urbanisme résidentiel isolé doit être encadré, régulé (composante bâtie et réseau viaire)

Légende :

-  Grand paysage à préserver (politique spécifique)
-  Nature en ville à conforter, décliner, encourager
NOTA: ceci n'est en rien incompatible avec une opération de constructions neuves
-  Cheminements verts, communication à mettre en place
-  Cônes de vue depuis la ville vers le grand paysage
-  Cônes de vue depuis les hauteurs



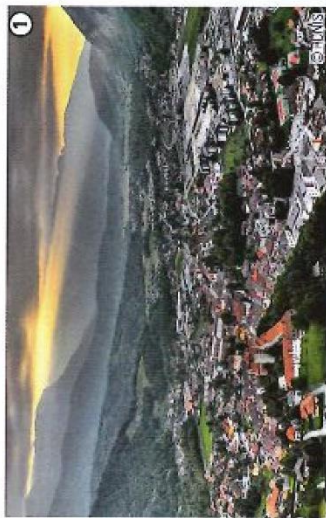
Centre historique de Faverges



Centre historique de Faverges



Carnet de recommandations



DETRY - LEVY & Associés

27-06-2022 | Diagnostic Patrimoine et recommandations - Annexes | page 88









Carnet de recommandations

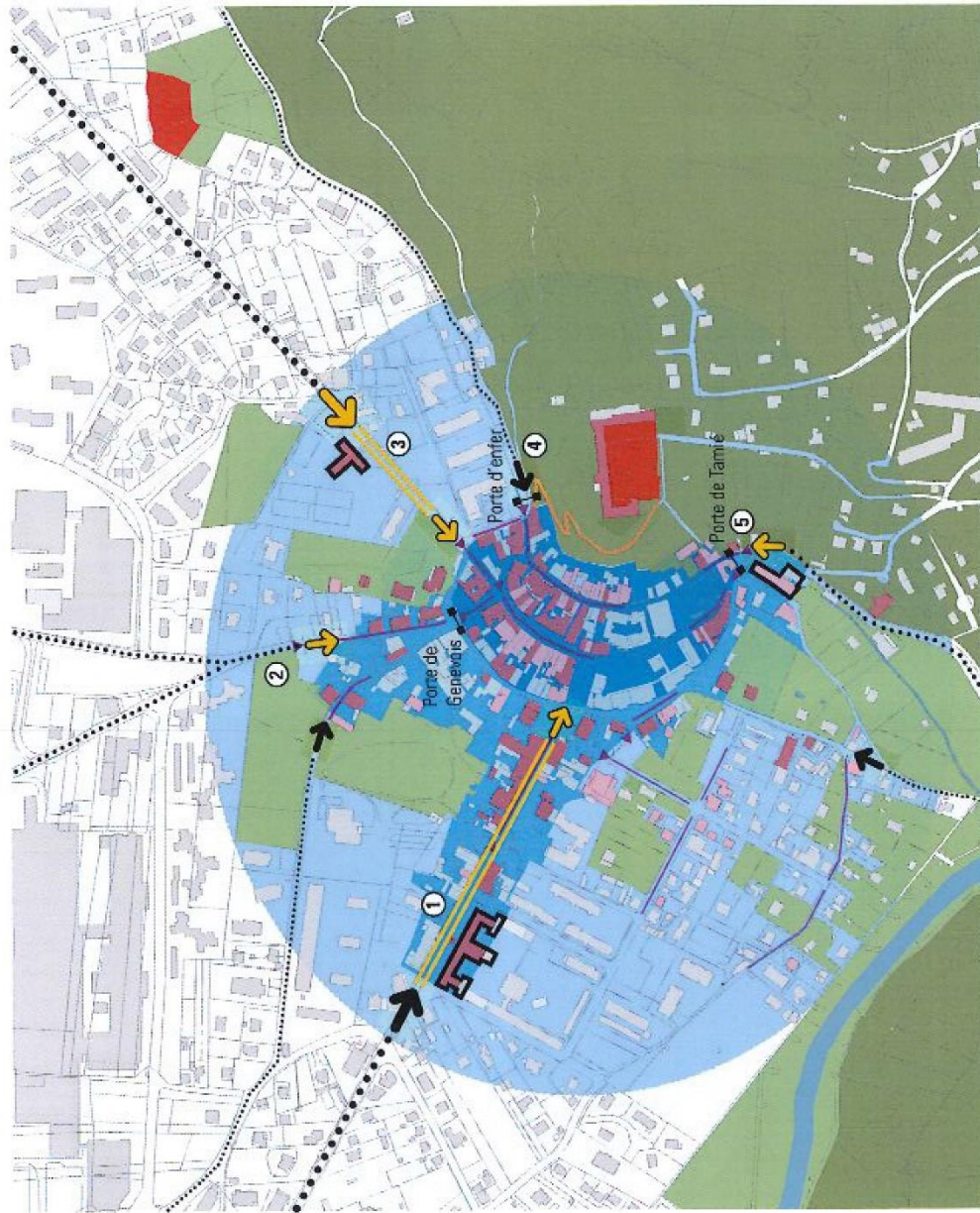
Les entrées de ville et les contours du centre historique

La notion de centre-ville implique une prise en compte des faubourgs, voire des abords. Dès lors, le contour répond à un tracé irrégulier où les effets de portes peuvent être multiples.

- ① *Route d'Annecy, l'urbanisme se densifie et le profil de rue se réajuste à proximité du groupe scolaire René Cassin. Depuis cet élément structurant et jusqu'à la rue Victor Hugo une transition douce doit être aménagée (travail des alignements).*
- ② *Rue de la gare, axe historique, une transition douce doit être imaginée entre les constructions neuves et le centre.*
- ③ *Route d'Alberville, la Soirie marque les abords du centre-ville mais la dégradation de l'urne déséquilibre le profil de rue. Les espaces de part et d'autre doivent être retravaillés dans une logique paysagère (stationnements, alignements, approche progressive).*
- ④ *Le cheminement relie les Thèmes au centre historique construite lui aussi un axe de découverte du centre ancien, à soigner.*
- ⑤ *Route de Tamié, le sentiment d'entrée de ville est souligné après quelques virages. Le sud de l'Îlot Sorbonne joue un rôle déterminant dans l'introduction au centre. Les effets de séquence doivent être confortés (ex. opération séparées exemplaires, restauration/vitalisation du bâti). L'ancienne usine électrique apparaît tel un élément structurant majeur à requalifier, valoriser en élévation.*

Légende :

-  Centre historique
-  Faubourgs (anciens et modernes)
-  Périphérie, abords du centre ville
-  Éléments structurants à maintenir/à valoriser
-  Anciennes portes fortifiées de la ville médiévale
-  Entrée de ville satisfaisante en l'état
-  Entrées de ville à requalifier, à conforter
-  Séquence d'entrée de ville, transition progressive à satisfaire par des aménagements, des alignements



Centre historique de Faverges



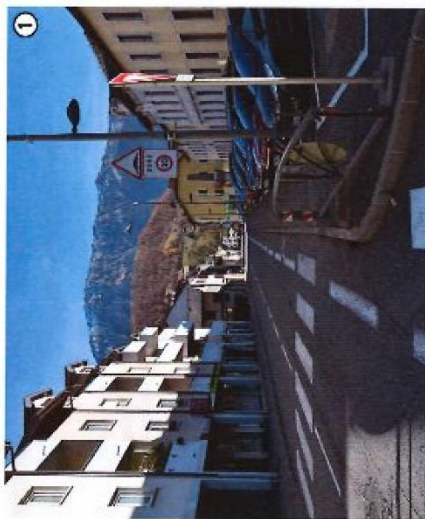
DETRY - LEVY & Associés

27-06-2022 | Diagnostic Patrimonial et recommandations - Notice F | page 37

Centre historique de Faverge



Carnet de recommandations



1 Entrée depuis la route d'Annecy, premier effet de porte à hauteur du groupe scolaire René Cassin; rétrécissement progressif du profil de rue, à accompagner tout en conservant le cadrage sur le grand paysage.



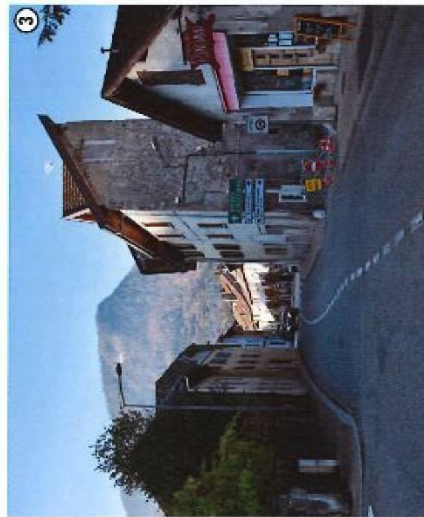
1 A l'extrémité de la rue de la République, la découverte du centre historique ne fait plus de doute. Cette fois-ci, c'est l'animation urbaine assurée par les commerces qu'il convient de préserver et conforter, possiblement au-travers d'une charte d'avenant.



2 Un peu plus intimiste, l'arrivée par la rue Jean Cochet semble évoquer une autre époque. Les anciennes fermes situées dans les faubourgs sont des vestiges précieux à maintenir en place (il présente une bonne habitabilité pour le privé).



3 Sur la route d'Alberville, l'effet de porte apparaît à deux reprises, une première fois au niveau du foyer municipal (entrée dans les faubourgs) mais avec un retrait très généreux côté Sud. Cette espace demande à être investi, aménagé ou planté.



3 Quelques centaines de mètres plus loin, un second effet de porte se fait sentir à l'entrée du cœur historique (élancement important du profil de rue). Un travail à ce niveau sur les façades est nécessaire pour annoncer le centre ancien.



5 Route de Tamié, l'entrée de ville est une découverte soudaine pour l'automobiliste. La partie sud de l'ilot Sorbonne, introduit parfaitement le centre historique. Un travail patrimonial sur l'existant permettrait la valorisation de cette entrée.

DETRY - LEVY & Associés

27-06-2022 | Diagnostic Patrimonial et recommandations - notes F | page 38

Carnet de recommandations

La mobilité, le stationnement: quelle posture?

La réflexion autour de la mobilité (axes routiers, rues commerçantes et modes doux) doit nécessairement faire l'objet d'une étude spécifique. Cependant, il est intéressant en amont d'interroger l'existant et **positionner des intentions dans le centre ancien**. Cette cartographie mérite d'être mise en parallèle avec celle sur les entrées de ville.

L'enjeu majeur réside en effet dans la **bonne combinaison des transitions entre les abords, les faubourgs et l'hyper-centre**.

L'exercice porte sur:

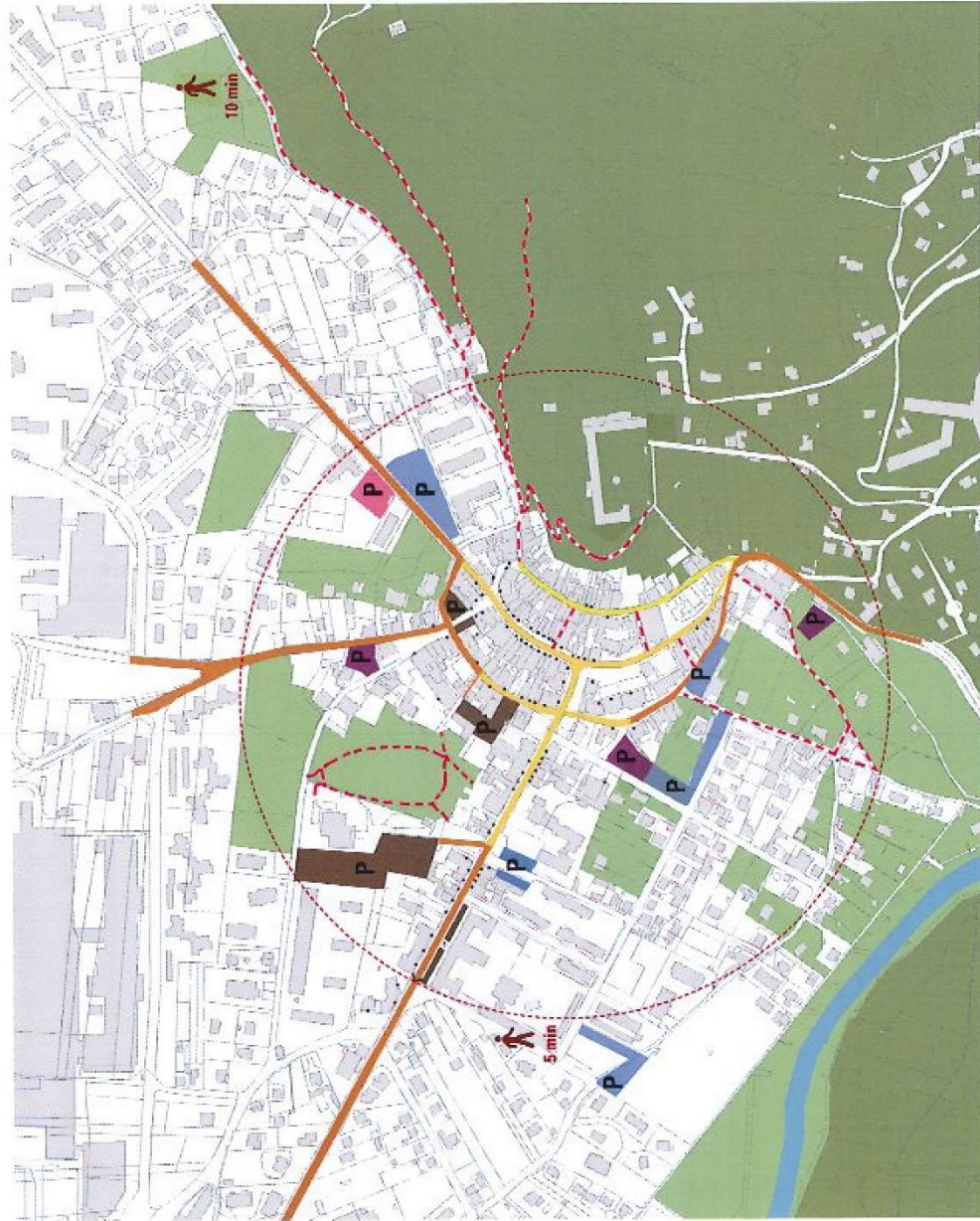
=> L'appréciation des zones de stationnement existant, dont certaines mériteraient d'être retravaillées ou supprimées

=> L'identification de parcelles dites stratégiques pour éventuellement accueillir un silo

=> Le maintien en place de certains stationnements jugés satisfaisants ou non prioritaires en terme de renouvellement urbain.

Légende :

- Axes routiers d'entrées de ville, fréquentés
- Axes commerçants du centre-historique
- Axe routier limité aux résidents (proposition)
- Commerces existants
- Flux piétons, mode doux à conforter
- Stationnement en silo, faisabilité à étudier
- Stationnement à réintégrer
- Stationnement à retravailler, valoriser
- Stationnement à conserver, conforter



Centre historique de Faverges



DETRY - LEVY & Associés




27-06-2022 | Diagnostic Patrimonial et recommandations - Index F | page 46

Carnet de recommandations



Centre historique de Faverges





Centre-ville historique :

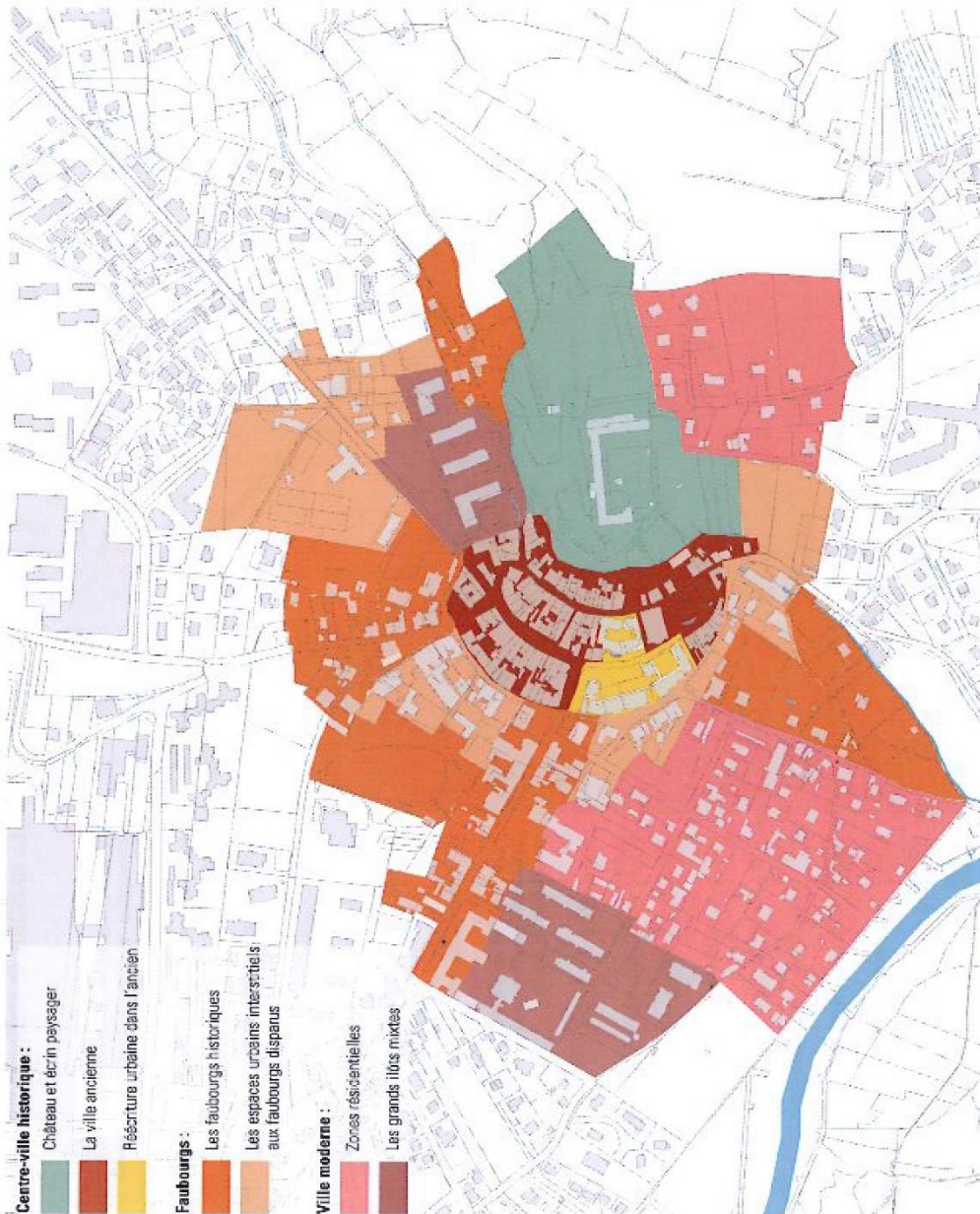
-  Château et échin paysager
-  La ville ancienne
-  Réécriture urbaine dans l'ancien

Faubourgs :

-  Les faubourgs historiques
-  Les espaces urbains interstitiels aux faubourgs disparus

Ville moderne :

-  Zones résidentielles
-  Les grands îlots mixtes



Les différents ensembles urbains

L'analyse typomorphologique de Faverges a permis d'identifier différents ensembles urbains pour lesquels les recommandations ne sont pas les mêmes.

=> Dans le centre-ville historique

- Trois sous-ensembles constituent l'hyper-centre de Faverges.
 - Le château et son échin paysager sont à préserver/valoriser pour leur forte valeur patrimoniale. Une gestion de milieu naturel pourrait être combinée à des aménagements touristiques, ou des sentiers découverts avec belvédère.
 - Le bâti ancien est d'une grande qualité mais très hétérogène dans sa valeur patrimoniale. Il est nécessaire de le conforter par des actions de restauration et de réhabilitation.
 - Les opérations de renouvellement urbain dont le devenir est à réinterroger largement. Des actions prospectives sont à engager pour conforter l'intégration dans le tissu ancien.

=> Faubourgs et espaces urbains interstitiels

- Le bâti caractéristique des faubourgs est à préserver et valoriser dans une logique de mise en cohérence avec le centre ancien.
- Quant aux espaces interstitiels ou faubourgs disparus, ils sont à densifier avec attention (un mimétisme est attendu pour les opérations à venir).
- => **Zones résidentielles et îlots mixtes**
 - Ces derniers sont à l'écart du centre ancien, malgré une réalité de covisibilité patrimoniale. Leur densification est possible mais à modérer. De même, le rapport au centre et au grand paysage est à conforter (cheminements, approches urbaines...).
 - L'ensemble des îlots mixtes se caractérise par l'implantation, le rapport pluri-échelle et la hauteur du bâti. Un accompagnement paysager est nécessaire pour ces zones. Un attachement aux faubourgs est également souhaité.

Centre historique de Faverges



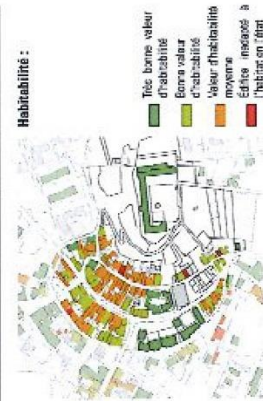
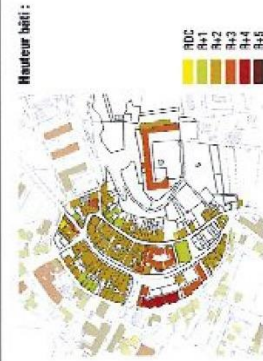
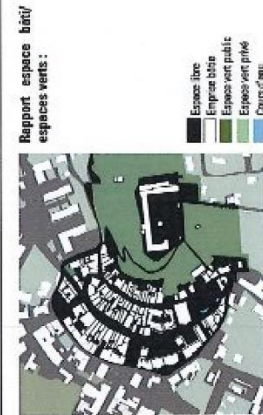
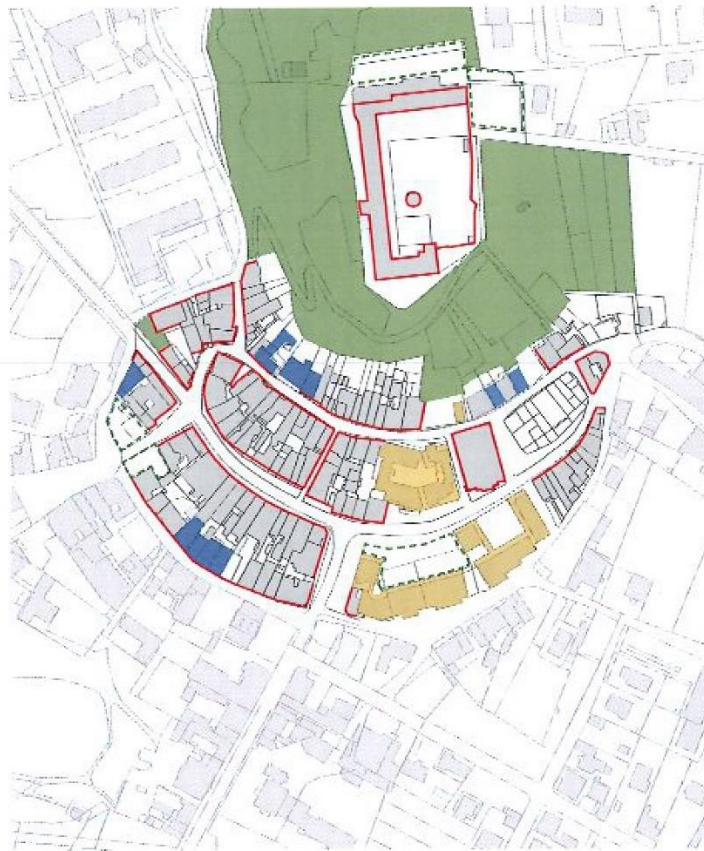
Carnet de recommandations - Centre ville

Le centre ville ancien de Faverges se distingue par sa richesse architecturale héritée d'implantations anciennes et de la grande homogénéité de la partie Nord du centre où ces ensembles ont majoritairement perduré malgré des modifications. Ainsi, une approche particulièrement respectueuse du bâti en place est à considérer : accompagnement lors des ravalements de façades, vigilances vis à vis des modifications apportées à ces immeubles sensibles. De manière générale, **est recommandée une approche patrimoniale concernant les enduits** à mettre en œuvre à la chaux, **les menuiseries** à restaurer si très anciennes, à confectionner en bois pour les neuves en remplacement avec un dessin respectueux de l'existant (pas de couleur blanche), **les moyens d'occultations** (volets bois recommandés, volets roulants et stores proscrits), **les ferronneries et les couvertures**. Néanmoins, certaines constructions plus récentes identifiées sur la carte ci-contre viennent en rupture du tissu existant le long de la rue Tissot Dupont. Des modifications visant à améliorer son intégration (et notamment aux rez-de-chaussés) sont recommandées. **Concernant l'usage des rez-de-chaussés, ceux-ci sont à tendance majoritairement commerciale** le long de l'artère principale ce qui est en adéquation avec le type architectural qui y est majoritaire, l'immeuble de centre ville. D'autres rues (et notamment la rue Nicolas Blanc) pourraient également accueillir ce type d'activité, mais la pertinence de telles implantations se pose, étant donné que l'on observe des locaux vacants dans la rue Camot. Enfin, une réflexion globale sur la place de la voiture dans le centre ancien, particulièrement dans les zones où le bâti a le plus subi, nous semble nécessaire à la fois pour redonner de l'attractivité à ces locaux en rez-de-chaussée, mais aussi pour fluidifier le parcours du piéton en centre ville. **Il serait ainsi judicieux d'un point de vue patrimonial d'en limiter grandement l'accès aux véhicules** et de privilégier des accès majoritairement piétons.

Légende :

- Façades pour lesquelles une approche patrimoniale (préservation/restauration /restitutions) est recommandable
- Nouvelle implantation ou immeubles dont l'extension /y compris la surélévation, est possible
- Immeubles dont la modification totale ou la démolition est envisageable
- Espaces verts pour lesquels une logique de préservation / mise en valeur est recommandable
- Recommandations pour l'implantation de nouveaux espaces verts.

- Appréciation patrimoniale de la trame bâtie**
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
- Appréciation patrimoniale de la trame paysagère**
 -
 -
 -
 -
 -
 -
- Appréciation patrimoniale du viatique et des espaces publics**
 -
 -
 -
 -
 -
 -
- Appréciation patrimoniale de la trame parcellaire**
 -
 -
 -
 -
 -
 -
- Appréciation sanitaire**
 -
 -
 -
 -
 -
 -
- Appréciation du potentiel de restauration/réhabilitation**
 -
 -
 -
 -
 -
 -
- Appréciation du potentiel de densification urbaine**
 -
 -
 -
 -
 -
 -
- Appréciation du potentiel de renouvellement urbain**
 -
 -
 -
 -
 -
 -

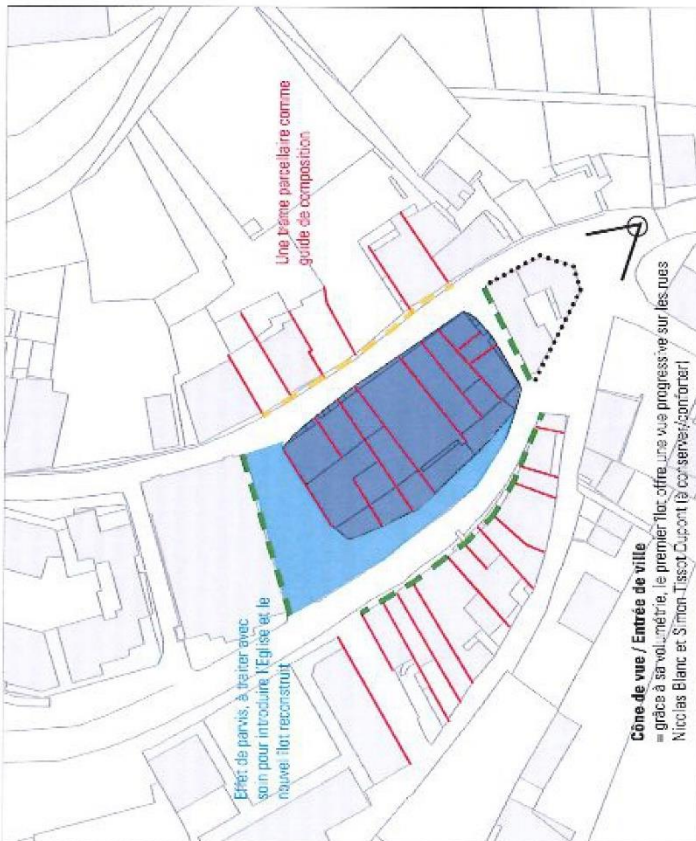


DETRY - LEVY & Associés

27-06-2022 | Diagnostic Patrimonial et recommandations - Notice F | page 31

Carnet de recommandations - Centre ville : cas particulier de l'îlot Sorbonne

Centre historique de Faverges



Ce site, à la fois par son emplacement en plein centre ancien et par son histoire (îlot urbain ruiné par un incendie) est un sujet éminemment sensible. Il présente un véritable enjeu de densification urbaine à un endroit stratégique. Au vu des constructions existantes avant l'incendie (cf. images google maps ci-dessous) il ne nous semble pas raisonnable d'envisager une reconstruction à l'identique des édifices ruinés par l'incendie. A la place, il nous semble bien plus intéressant de recommander une intervention architecturale de notre temps, avec un dessin de façade ne cherchant pas à imiter l'ancien, mais plutôt de l'évoquer. Pour ce faire, on pourra jouer avec la reproduction de gabarits anciens (entre R+1 et R+2), avec la manifestation en façade et pourtant pas en volume du parcellaire ayant subsisté (rapporté en rouge sur la carte ci-contre - cela peut se matérialiser avec des changements de matières, des décrochés de façades), avec l'emploi de matériaux locaux et intemporels (bois, tuiles, pierre, enduits à la chaux) mais au service d'un dessin actuel. Les nouvelles constructions devront être allongées sur rue, pour reformer la séquence urbaine existante, mais rien n'empêche de ménager une ou des cours intérieures pour améliorer l'habitabilité de l'îlot. Enfin, le contexte urbain étant particulièrement prégnant, les nouvelles façades devront dialoguer avec les façades existantes en vis-à-vis. On remarquera d'ailleurs qu'à contrario des trois autres, le linéaire de façade de la rue Nicolas Blanc est lâche et est composé de pleins et de vides. Dans ce cas précis, le plan de toiture constitue une 5ème façade dont la perception depuis le châteauneuf ne doit pas être négligée (logique d'intégration à satisfaire par rapport au reste du centre bourg). Nous nous permettons d'indiquer que ce genre d'intervention est particulièrement délicate, et nécessitera un investissement et accompagnement important de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui sera en charge du projet. Cette future MOC pourrait être particulièrement adaptée à un concours d'architecture, avec dialogue compétitif.

Légende :

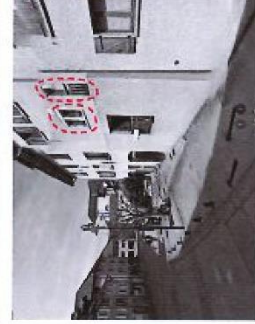
	Vestiges de parcellaire ancien		Appréciation patrimoniale de la trame bâtie		
	Nouvelle implantation ou immeubles dont l'extension n'y compris la surélévation est possible		Appréciation patrimoniale de la trame paysagère		
	Trame urbaine cernée et aérée, immeubles mitoyens, pas de vides		Appréciation patrimoniale de la trame parcellaire		
	Trame urbaine plus lâche, alternant pleins et vides		Appréciation du potentiel de restauration/réhabilitation		
			Appréciation du potentiel de densification urbaine		
			Appréciation du potentiel de renouvellement urbain		

Etat actuel :



La structure est élementaire ruinée mélange une base urbaine aux dimensions importantes pour une ville de la taille de Faverges. Bien que mélangeant de nouvelles implantations avec le grand pavillonnaire, cette dilution de l'espace public nous semble être en contradiction avec les caractéristiques du centre ancien de Faverges.

Etat antérieur :



Etat avant l'incendie, on remarque des encadrements de toitures en pierre de taille entourés en rouge sur l'image à contre jour, ce qui indique des implantations de plus de 18 m de hauteur. Pour le reste, le bâti semble avoir été très peu densifié avant les destructions.



Etat antérieur :

Etat avant l'incendie. Le cadastre nous sert que la procédure illustre le caractère inadapté assez hétérogène de l'îlot. On remarque une construction plus récente sur la gauche de l'îlot, en vis-à-vis du bâtiment existant sur rue. Il apparaît assez rare dans le centre ancien.

DETRY - LEVY & Associés

27-06-2022 | Diagnostic Patrimonial et recommandations - indice F | page 52

Centre historique de Faverges



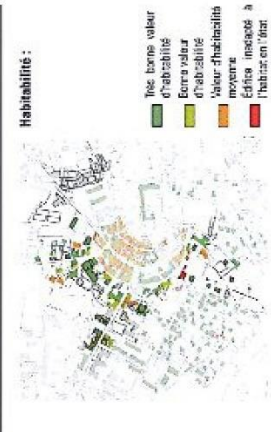
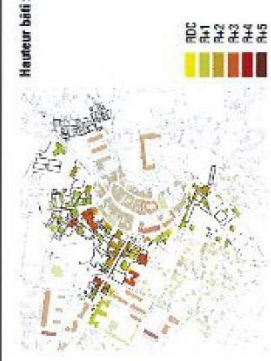
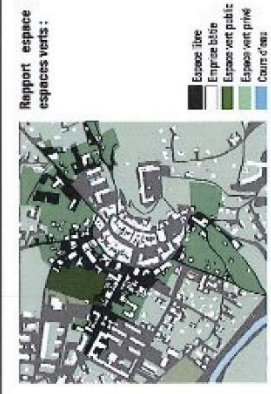
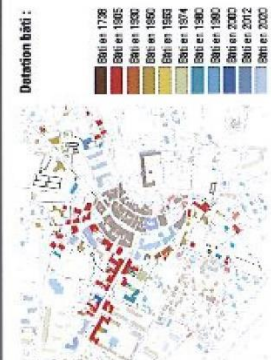
Carnet de recommandations - Les faubourgs historiques et espaces associés

Les faubourgs historiques sont un ensemble plus hétérogène que le centre ville ancien. Entre les faubourgs des anciennes portes de l'amé et du Genevois datant au moins du début du XVIII^e siècle et les axes routiers percés au XIX^e, deux logiques d'implantations et deux types de constructions sont identifiables. De surcroît, les espaces intrastreets sont progressivement construits du XIX^e au XX^e siècle. Cette hétérogénéité inclut une différenciation des traitements fonctionnels des époques de construction. On peut ainsi identifier deux grands groupes, les édifices datant d'avant le début du XX^e siècle et le second constitué des édifices datant d'après cette époque. Pour les premiers une logique particulièrement respectueuse est à considérer : accompagnement lors des ravalements de façades, vigilances vis à vis des modifications apportées à ces immeubles sensibles. Toujours pour ce premier groupe, **est recommandée une approche patrimoniale concernant les enduits** à mettre en œuvre à la chaux, **les menuiseries** à confectionner en bois pour les neuves en remplacement avec un dessin respectueux de l'existant (pas de couleur blanche), **les moyens d'occultations** (volets bois recommandés - **restitutions recommandées sur les édifices institutionnels, volets roulants et stores proscrits**), **les ferronneries et les couvertures**. Concernant le second, les enduits peuvent être à base de ciment, et les menuiseries en bois ou en métal, tout comme les moyens d'occultations (PVC proscrits). L'isolation par l'extérieur est à proscrire pour le premier groupe mais peut être considérée au cas par cas pour le second, fonction du détail et de la richesse des modénatures de façade. Par ailleurs, une des particularités des faubourgs de Faverges est la présence de clos, fermés par des murs massifs : ces derniers faisant partie intégrante de l'identité de la ville, leur préservation et leur entretien attentif est recommandé. Enfin, les nouvelles implantations devraient respecter les gabarits anciens et faire attention à ne pas boucher les vues sur le centre ancien (pas de grands ensembles mais plusieurs constructions plus modestes).

Légende :

- Espaces pour lesquels une approche patrimoniale (préservation/restauration /restauration) est recommandée
- Nouvelle implantation ou immeubles dont l'insertion (y compris la surélévation) est acceptable
- Immeubles dont la modification (toiture ou la démolition est envisageable
- Espaces verts pour lesquels une logique de préservation / mise en valeur est recommandée
- Recommandations pour l'implantation de nouveaux espaces verts

- Appréciation patrimoniale de la trame bâtie** ●●●●○
- Appréciation du potentiel de restauration/réhabilitation** ●●●●○
- Appréciation patrimoniale de la trame paysagère** ●●●●○
- Appréciation du potentiel de viabilité et des espaces publics** ●●●●○
- Appréciation patrimoniale de la trame parcellaire** ●●●●○
- Appréciation du potentiel de densification urbaine** ●●●●○
- Appréciation du potentiel de renouvellement urbain** ●●●●○



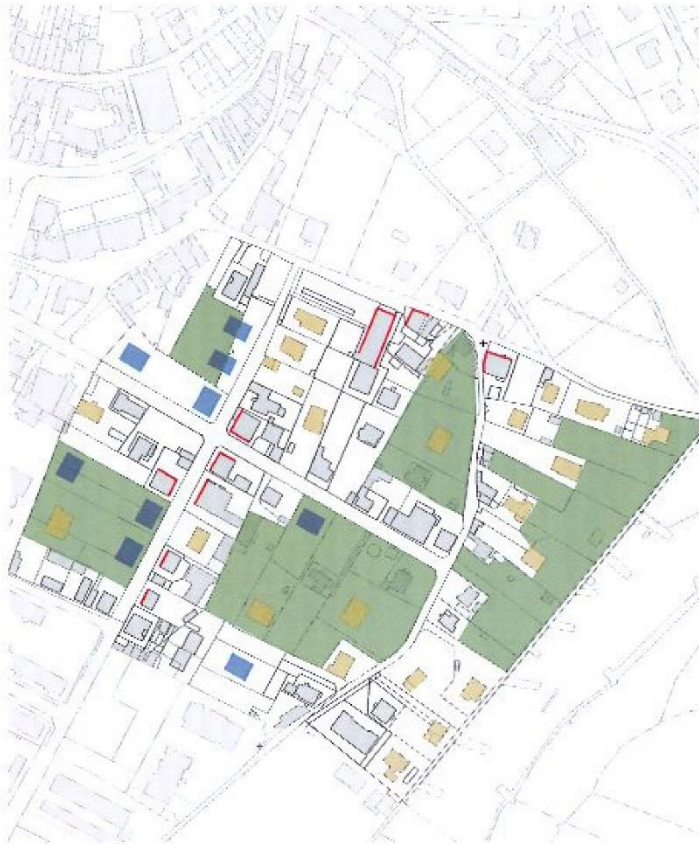
DETRY - LEVY & Associés

27-06-2022 | Diagnostic Patrimonial et recommandations - Notice FJ | page 93

Centre historique de Faverges



Carnet de recommandations – Zone résidentielle première moitié XXe siècle

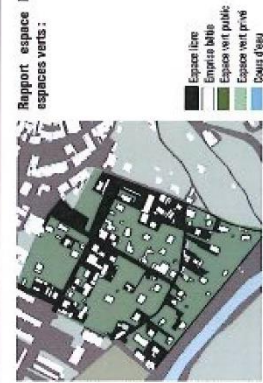


On constate pour cet ensemble urbain une homogénéité et une cohérence intéressantes. Certaines maisons présentent des caractéristiques architecturales remarquables de cette époque. **A ce titre, est recommandée** pour toute intervention sur ces constructions (façades repeintes en rouge sur la carte ci-contre) **une approche patrimoniale**. Une attention particulière est à porter sur la finition des enduits (grande diversité de finition d'enduits cimentés et de surface en ciment prompt et béton). De la même manière, **le dessin des menuiseries d'origine est à respecter**, celui-ci participant grandement à la composition de la façade (dans le cadre de rééditions, privilégier le bois, le PVC est prosaïte). **Même si ces maisons sont récentes, l'isolation par l'extérieur est déconseillée** au regard de la qualité de la composition et des modulations en façade. Les architectures d'accompagnement (garages, appentis) et éléments de clôture sont à entretenir avec soin également. On note que quelques bâtiments le long de la rue de la Fontaine sont plus anciens et demandent une approche similaire aux édifices du centre ancien (enduits à la chaux, reprises d'ouvrages en pierre de taille). Par ailleurs, cet ensemble urbain présente un potentiel de renouvellement : **les pavillons récents peuvent être remplacés par de nouvelles constructions**, et l'implantation de petits collectifs est envisageable tant que les gabarits et les implantations ne s'éloignent pas trop de celles des types du quartier (P+1, non alignés sur les limites parcellaires, ménageant des espaces de jardin). Enfin, ce quartier présente une importante strate végétale, presque exclusivement privée. Ces jardins et leurs grands sujets sont à préserver, cette zone souffrant déjà d'artificialisation des sols.

Légende :

- Façades pour lesquelles une approche patrimoniale (préservation/restauration / rénovation) est recommandée
- Nouvelle implantation ou immeubles dont l'extension / ou la surélévation est possible
- Immeubles dont la modification totale ou la démolition est envisageable
- Espaces verts pour lesquels une technique de préservation / mise en valeur est recommandée

- Appréciation patrimoniale de la trame bâtie ●●●●○
- Appréciation patrimoniale de la trame paysagère ●●●●○
- Appréciation patrimoniale du viaire et des espaces publics ●●●●○
- Appréciation patrimoniale de la trame parcellaire ●●●●○
- Appréciation sanitaire ●●●●●
- Appréciation du potentiel de restauration/réhabilitation ●●●●○
- Appréciation du potentiel de densification urbaine ●●●●○
- Appréciation du potentiel de renouvellement urbain ●●●●○



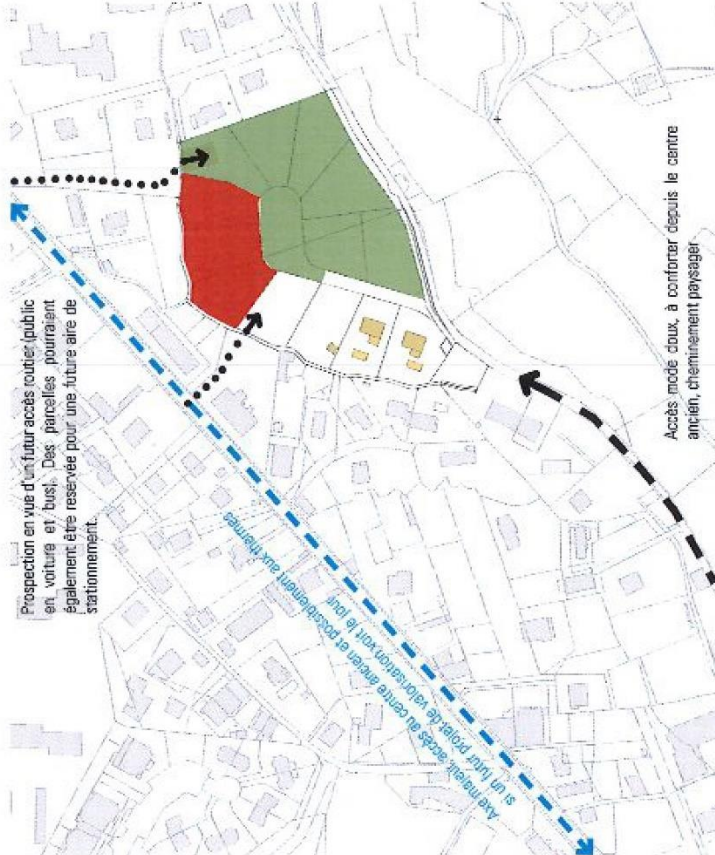
CEFRY - LEVY & Associés

27-08-2022 | Diagnostic Patrimonial et recommandations - Index F | page 94

Centre historique de Faverges



Carnet de recommandations - Faubourgs : cas particulier du site archéologique du Thovey



D'importantes campagnes de fouilles archéologiques, menées en 1986 et 1989, ont mis au jour l'existence de vestiges gallo-romains à l'entrée de la ville de Faverges, le long de la route d'Alberville. Classé monument historique en décembre 1982, le site ne bénéficie à l'heure actuelle d'aucune mise en valeur. N'étant pas directement accessible depuis la route d'Alberville, et engoncé entre différentes constructions de type pavillonnaire, il souffre également d'une mauvaise visibilité (cf. la photo de l'état actuel). Seule une pancarte sur un cabanon de feuillie et une plaque d'information le long de la route du Thovey nous renseignent sur la nature du site. Au vu de la nature et de la qualité des vestiges, **il nous semble essentiel d'au moins prévoir un aménagement paysager de ce site**. Toutes nouvelles implantations, en dehors de celles qui seraient liées à la mise en valeur du classé, sont à proscrire. Les constructions pavillonnaires existantes peuvent être démolies mais ne peuvent dans ce cas être remplacées par de nouvelles constructions, sauf construction liée à la mise en valeur du site classé. Ainsi, **la zone présente un enjeu nul en ce qui concerne la densification et le renouvellement urbain**. Ces recommandations sont à minima et des scénarii plus ambitieux peuvent tout à fait être envisagés (découverte et mise en valeur des vestiges plutôt que de les laisser enfouis, parcours pédagogiques autour des thermes, etc). Dans une vision prospective d'un futur aménagement, un accès depuis la route d'Alberville doit être anticipé/réservé, ainsi que des parcelles libres dédiées à un espace de stationnement. Ce nouvel accès deviendrait l'accès principal - il devrait, ainsi que le parking, être dimensionnés pour permettre l'accès à un bus, ainsi que son retournement. L'accès par la route du Thovey serait destiné à un accès plus doux (piéton/vélo) afin de ne pas transformer ce viaire ancien en voie trop importante.

Légende :

- Site classé au titre des monuments historiques
- Nouvelle implantation ou immeubles dont l'extension, le compris la substitution est possible
- Immeubles dont la modification totale ou la démolition est envisageable
- Espaces verts pour lesquels une logique de préservation / mise en valeur est recommandée
- Accès existant
- Accès à trouver/à dir.

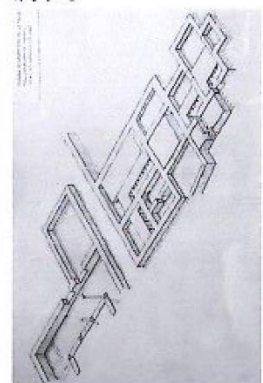
Appréciation patrimoniale de la trame bâtie	Appréciation sanitaire
N.A	N.A
Appréciation patrimoniale de la trame paysagère	Appréciation du potentiel de restauration/réhabilitation
●○○○○	●●○○○
Appréciation patrimoniale du viaire et des espaces publics	Appréciation du potentiel de densification urbaine
○○○○○	○○○○○
Appréciation patrimoniale de la trame parcellaire	Appréciation du potentiel de renouvellement urbain
○○○○○	○○○○○



Etat actuel :
Le site ne laisse rien transparaître de la qualité des vestiges.



Etat des fouilles en 1989 :
Site du Thovey déposé à l'occasion des fouilles de 1989, on remarque la mise grand-clair des implantations. Actuellement les vestiges ont été recouverts et ne sont pas visibles.



Schema reconstituant la villa Gallo-Romaine du Thovey suite aux fouilles de 1986 :



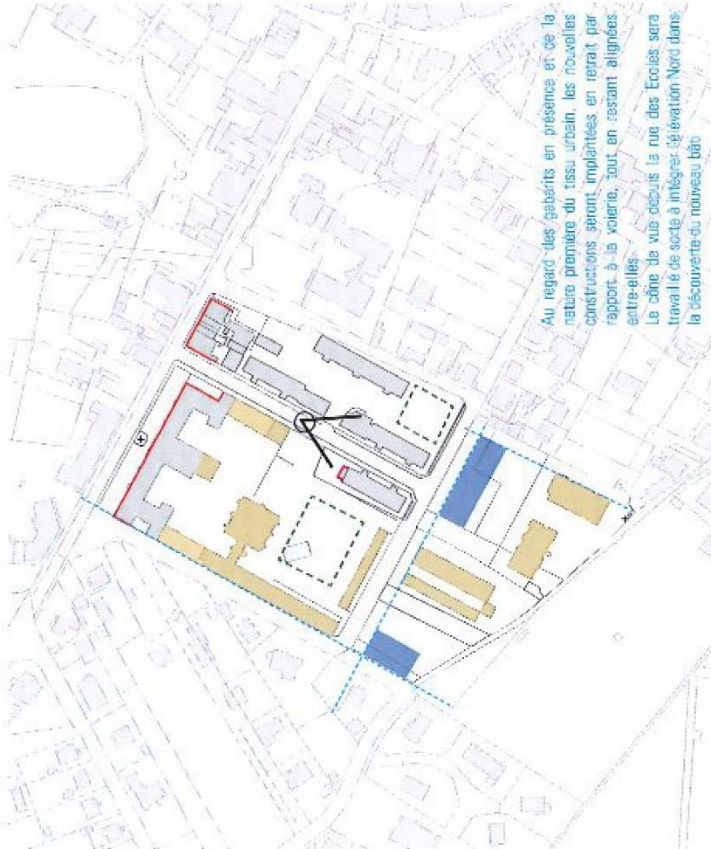
Centre historique de Faverges



Carnet de recommandations – Les grands îlots mixtes 1/2

Ce premier grand îlot mixte présente des constructions de type grand ensemble d'époques relativement variées. On remarquera les logements datant des années 1950 le long de la rue des écoles. **Hormis ces barres, la trame bâtie de ce quartier ne présente pas d'intérêt patrimonial.** Par ailleurs, les barres en question ayant été réhabilitées (ravalement et isolation par l'extérieur) il y a très peu de temps, nous n'avons pas de recommandations particulières concernant les constructions de cette zone. Concernant les édifices récents et d'un point de vue patrimonial, ceux-ci peuvent être modifiés ou démolis pour laisser la place à de nouvelles constructions, conférant au quartier un certain potentiel de renouvellement urbain. De nouvelles implantations sont également possibles, nous recommandons qu'elles suivent la logique de grand ensemble prévalant déjà sur le quartier. De plus ces grands îlots gagneraient à être plus végétalisés, et notamment la cour d'école qui représente une grande surface de sol artificiel.

A noter que la majorité du site étant occupé par l'école René Cassin, la reconversion des lieux en cas de déménagement du groupe scolaire sera très délicate: à ce titre, il est préconisé un maintien de l'équipement. Enfin, même s'il ne s'agit pas de la même typologie de quartier (une partie de l'îlot se rapproche plus de l'identité faubourgs et l'autre de l'identité grands îlots mixtes), toute intervention doit **considérer les îlots urbains comme des ensembles pour ne pas amplifier les effets de fractures** entre les différentes implantations existantes.

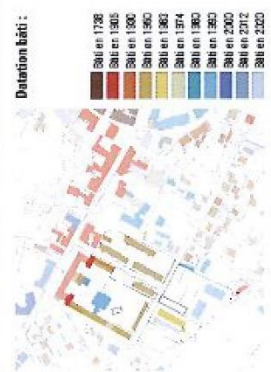


Au regard des gabarits en présence et de la nature première du tissu urbain, les nouvelles constructions seront implantées en retrait par rapport à la voirie, tout en restant alignées entre-elles.
Le cadre de vue depuis la rue des Ecoles sera travaillé de sorte à intégrer l'élévation Nord dans la découverte du nouveau bâti.

Légende :

- Espaces pour lesquelles une approche patrimoniale (préservation/restauration / restitution) est recommandée
- Nouvelle implantation ou immeubles dont l'extension / le corps la surélévation est possible
- Immeubles dont la modification totale ou la démolition est envisageable
- Espaces verts pour lesquels une logique de préservation / mise au valeur est recommandée
- Recommandations pour l'implantation de nouveaux espaces verts.

- Appréciation patrimoniale de la trame bâtie** ●○○○○
- Appréciation patrimoniale de la trame paysagère** ○○○○○
- Appréciation patrimoniale du viaire et des espaces publics** ●○○○○
- Appréciation patrimoniale de la trame parcellaire** ●●●○○
- Appréciation sanitaire** ●●●○○
- Appréciation du potentiel de restauration/réhabilitation** ●○○○○
- Appréciation du potentiel de densification urbaine** ●○○○○
- Appréciation du potentiel de renouvellement urbain** ●●●○○



Datation bâti :

- Bâti en 1738
- Bâti en 1905
- Bâti en 1960
- Bâti en 1965
- Bâti en 1974
- Bâti en 1980
- Bâti en 1985
- Bâti en 2000
- Bâti en 2012
- Bâti en 2020



Rapport espace bâti/espaces verts :

- Espace libre
- Emprise bâtie
- Espace vert public
- Espace vert privé
- Cours d'eau



Hauteur bâti :

- R0C
- R+1
- R+2
- R+3
- R+4
- R+5



Habitabilité :

- Très bonne valeur d'habitabilité
- Bonne valeur d'habitabilité
- Valeur d'habitabilité moyenne
- Faible habitabilité
- Faiblest en l'état

DETRY - LEVY & Associés

27-06-2022 | Diagnostic Patrimonial et recommandations - indices F | page 38



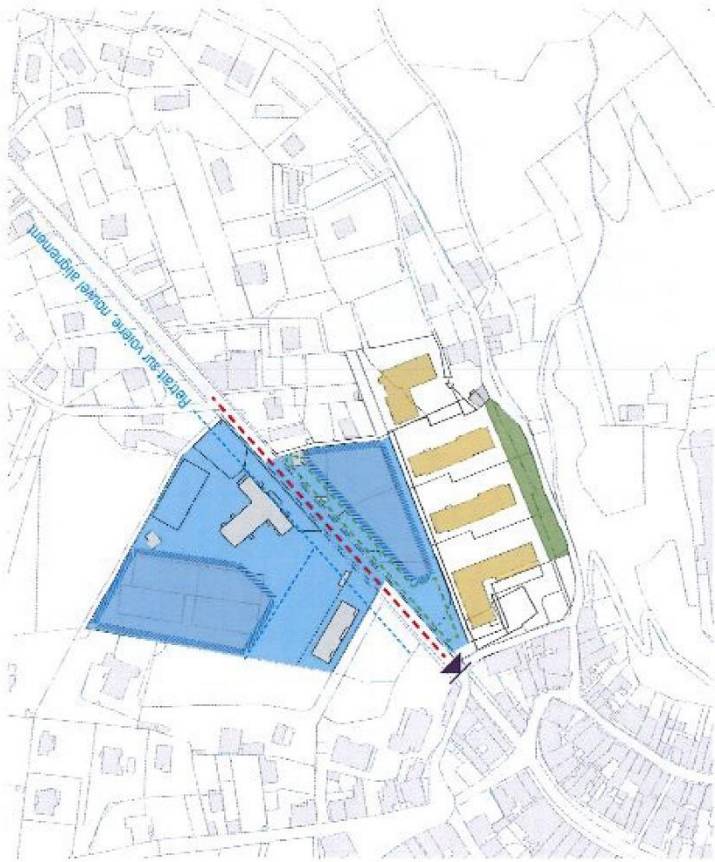
Centre historique de Faverges



Carnet de recommandations - Les grands îlots mixtes 2/2

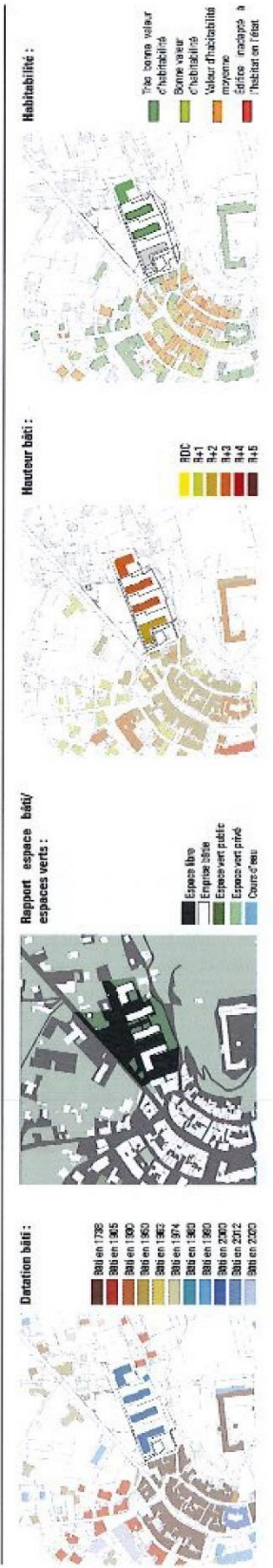
Ce second grand îlot mixte a été urbanisé d'un seul tenant vers 2010 en remplacement de l'ancienne industrie des soieries. **Ces bâtiments ne présentent pas d'intérêt patrimonial.** Le parcellaire n'ayant pas subsisté, il ne reste plus trace d'implantation ancienne sur ce site. Ainsi, d'un point de vue patrimonial, l'ensemble de la trame bâtie peut être remplacée (bien que cela ne semble pas judicieux, étant donné que ces constructions sont très récentes et adaptées au confort moderne). Il est également possible d'implanter de nouvelles constructions le long de la route d'Alberville, avec un léger retrait planté, ce qui permettrait par ailleurs de resserrer progressivement le profil (l'ouverture vers le ciel). Dans ce cas, **attention à l'effet de porte** au moment où l'on rentre dans le centre ancien : une respiration paysagère, bien que urbaine, permettrait d'aménager **une transition douce.** A l'arrière de la Soierie, les terrains de tennis actuels sont bien positionnés mais ils utilisent une emprise précieuse. En cas de déplacement, une nouvelle zone de projet serait libérée, au profit d'un équipement (culturel par exemple). Sur cette partie, un retrait est proposé par rapport à la voirie, avec le bâtiment de la Soierie qui resterait en première ligne, sans concurrence architecturale.

Du'il s'agisse du site au Sud de la route ou celui au Nord, les accès routiers doivent être considérés avec anticipation. Le traitement de la composante paysagère doit apparaître cohérent sur l'ensemble de l'emprise en bleu.



Légende :

- Axe principal historique / route d'Alberville
 - Effet de porte renforcé dans le centre ville ancien
 - Zone de projet pour possible construction neuve (équipement ou logement)
 - Immeubles dont la modification lourde ou la démolition est envisageable
 - Espaces verts pour lesquels une logique de préservation / mise en valeur est recommandée
 - Recommandations pour l'implantation de nouveaux espaces verts
 - Zone de projet urbain à considérer dans le totalité pour les futurs aménagements
-
- Appréciation patrimoniale de la trame bâtie** ○○○○○○
 - Appréciation patrimoniale de la trame paysagère** ●○○○○○
 - Appréciation patrimoniale du viaire et des espaces publics** ●○○○○○
 - Appréciation patrimoniale de la trame parcellaire** ●○○○○○
 - Appréciation sanitaire** ●●●●●●
 - Appréciation du potentiel de restauration/réhabilitation** ○○○○○○
 - Appréciation du potentiel de densification urbaine** ●●●●●●
 - Appréciation du potentiel de renouvellement urbain** ●●●●●●



Centre historique de Faverges



Carnet de recommandations - Restauration des façades anciennes

Enduits de façade

D'après l'école d'Anjoyon «Guide des travaux de revêtements des façades en centre-ville - Proposition d'interventions raisonnées» Décembre 2008

Les façades historiques à Faverges sont protégées par un enduit de finition et un badigeon à la chaux, un matériau poreux et souple qui permet la respiration des maçonneries. Au fil du temps certaines reprises sur les façades ont été faites avec des mortiers à base de ciment incompatible avec la nature du support et trop épais pour permettre un amortissement au nu des pierres. Le ciment est donc à proscrire pour des raisons esthétiques et sanitaires, et les enduits à la chaux à privilégier. Fonction de l'état du support, différentes options sont envisageables, de la conservation des enduits existants avec un simple nettoyage, jusqu'au piquage intégral des enduits et réalisation de nouveaux enduits à la chaux. Certaines façades peuvent présenter différentes finitions d'enduit : lorsque cela participe de la composition de la façade, il faudra le conserver/ressituer. On remarquera également que sur certains enduits sont figurés des chaînages d'angles ou des encadrements de baies ; les façades à Faverges étant plutôt sobres par nature, la conservation/restauration de ces éléments de décors est encouragée. Il conviendra enfin de bien faire correspondre parcellaire et teinte d'enduit, afin de retranscrire ce dernier.

En ce qui concerne le nuancier, et pour le bâtiment antérieur au XIXe siècle, privilégier les peintures mates qui se rapprochent de la gamme des couleurs à la chaux et les pigments naturels. Le choix des teintes dans le centre ancien doivent se faire en fonction du cadre général, du style architectural et de l'environnement. La peinture synthétique est à proscrire car elle ne convient pas aux supports poreux et humides, se décolle et esthétiquement trop brillantes et irréversible le coût du décapage étant trop cher. Il est important d'identifier les modalités et le paramètre général pour ne pas perturber le sens du vocabulaire de la façade.

Concernant l'amortissement d'enduit au niveau des encadrements, celui-ci se fait de deux manières. Dans le cas des pierres taillées en sur-épaisseur par rapport au nu de l'enduit fini l'enduit est en retrait et s'arrête net au niveau de l'encadrement. Dans le cas où la pierre est au nu de la maçonnerie l'enduit doit s'amincir et «mourir» au nu de la surface du parement de la pierre. Faire attention à ce que le mortier s'amortisse au nu des pierres de taille de l'encadrement et non sur la maçonnerie.

Enfin, un diagnostic sanitaire pour l'identification des caractéristiques du bâti semble nécessaire pour les sujets les plus importants, tout comme un suivi de la part de l'UDAP.



Menuiseries, occultations et ferronneries

D'après l'école d'Anjoyon «Guide des travaux de revêtements des façades en centre-ville - Proposition d'interventions raisonnées» Décembre 2008

Les portes

Les portes d'entrée des immeubles peuvent être à un ou deux vantaux, tiennent s'il s'agit de porte d'accès à l'habitation et à deux larges vantaux égaux s'il s'agit de portes cochères. On constate l'apparition de vitrage à partir du XIXe siècle sur les portes d'entrées d'immeubles, y compris en modification d'ouvrages antérieurs. Les panneaux peuvent être moulurés. Certains modèles de porte médiévale avec leur serrure sont absolument à préserver - c'est à dire à restaurer soigneusement par un artisan qualifié pour intervenir sur des thématiques patrimoniales. De manière plus générale, privilégier l'usage du bois, l'emploi de PVC est à éviter absolument. De nombreuses portes anciennes ayant été identifiées lors du diagnostic, il faudra associer les services de l'UDAP à chaque démarche de changement de porte sur les immeubles anciens existants.

Les fenêtres

Le modèle le plus courant est en bois à double vantaux, avec division en grands carreaux, de type «mouton et queue de loup» avec fermeture à espagnolette. Les menuiseries sont traditionnellement peintes d'une couleur différente de celle du parement (couleur froide sur couleur chaude ou l'inverse). S'il devait y avoir remplacement de baie, est préconisé la réalisation d'ouvrages en bois à double vantaux, à 6 ou 8 carreaux en fonction de la taille de la baie. Les petits bois assemblés sont à privilégier mais l'on pourra considérer les petits bois rapportés au regard des problématiques d'isolation thermique. De nombreuses menuiseries ayant été remplacées par des modèles ne respectant pas l'écriture architecturale du bâti, il conviendra de s'assurer que le changement de ces dernières soit l'occasion de restituer un modèle au dessin plus conforme. Enfin il est impératif de rétablir les volets extérieurs à double battant en bois lorsque ces derniers ont été déposés et de purger les façades des volets roulants et leurs coffrets.

La ferronnerie

La serrurerie traditionnelle est en fer forgé, elle est surtout représentée par des barreaux (dont des barreaux renfilés) et par les protections des impostes de portes. Elle est à préserver. En cas de changement des huisseries, le réemploi de la serrurerie ancienne déjà en place est préconisé, ce type d'ouvrage survivant souvent mieux que les éléments menuisés ou ils accompagnent.

27-06-2022 | Diagnostic Patrimonial et recommandations - indice F | page 66

DETRV - LEVY & Associés

Centre historique de Faverges



Préconisation - Secteur Nicolas Blanc

Gabarits :

Comme pour la majorité du centre ancien de Faverges, les gabarits des bâtiments étudiés sont assez homogènes en R+2 sauf pour le n°43 qui est une ancienne grange en R+1. Les n°49 à 71 font ainsi partie intégrante de la séquence le long de la rue Nicolas Blanc. Concernant les gabarits côté jardin, ceux-ci sont beaucoup plus hétérogènes, le second front bâti étant par nature fortement dimensionné par l'usage (une remise ne répondant pas aux mêmes usages qu'une étable, les gabarits seront différents). On observe ainsi des implantations bâties de 2m de large pour 4 à 5m de longueur en rez de chaussée, des emprises maçonnées d'environ 3x4m avec un étage en bois construit sommairement, etc.

Ainsi, les modifications de gabarits semblent inenvisageables côté rue, exception faite du n°43 mais nous y reviendrons. Les photographies de la rue Nicolas Blanc ci-contre illustrent la très grande homogénéité de cette rue, ce qui est une qualité à préserver. En outre, les conséquences sur l'ensoleillement de la rue en journée, sachant que le manque de luminosité est un reproche que l'on peut déjà adresser au centre ancien, ne seraient pas négligeables. Côté jardin en revanche il est envisageable, et cela semble même nécessaire au regard du projet de réhabilitation de l'ensemble, de procéder à des modifications de gabarits. Ainsi, le bâtiment correspondant au n°49 pourrait être diminué dans sa profondeur, pour retrouver un rapport à l'extérieur (il vient actuellement en butée sur le flanc de la montagne), quand les espaces de bûcher, d'étables et d'écurie à l'Est du premier front bâti pourraient être modifiés voire supprimés. Enfin, si cela ne constitue pas en soit une modification de gabarit, il semble nécessaire de subdiviser en étages le grand volume de grange occupant les R+1 et R+2 du premier front bâti sur sa partie Est. La construction dans cette partie de nouveaux volumes selon des standards plus actuels (et notamment en terme d'apport de lumière naturelle) devrait permettre de compenser le manque de luminosité des espaces actuels.

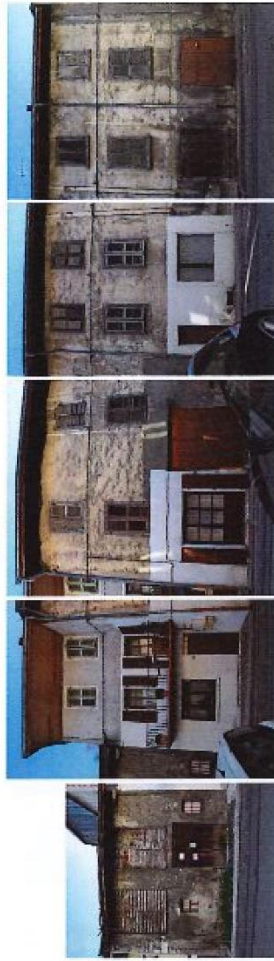


Fig. 1



Fig. 2

Fig. 3

Fig. 4



Fig. 5

Fig. 6

Fig. 7

Fig. 8

Fig. 1, développé photographique des façades sur rue concerné par les préconisations. De gauche à droite, les numéros 43, 49, 53, pour les trois premières images, puis les n°69 et 71 pour la dernière image. Les n° de voirie pour les édifices illustrés par la quatrième image n'étaient pas identifiables lors de la visite sur site. **Fig. 2**, Vue de la rue Nicolas Blanc depuis l'église, en regardant vers le Nord. **Fig. 3**, Vue de la rue Nicolas Blanc depuis le site étudié, en regardant vers le Nord **Fig. 4**, Vue de la rue Nicolas Blanc depuis le Sud **Fig. 5**, Vue de la rue Nicolas Blanc depuis le Nord. **Fig. 6**, photographies illustrant la construction avec la rue des boucheries en regardant vers le Sud. **Fig. 7**, photographies illustrant la grande homogénéité du bâti aux abords immédiats du secteur étudié, les gabarits se diversifiant aux deux extrémités de la rue Nicolas Blanc. **Fig. 8**, façade sur jardin. **Fig. 7** et **Fig. 8**, exemples de différents gabarits constitutifs du second front bâti.

DETRY - LEVY & Associés

27-06-2022 | Diagnostic patrimonial et recommandations - notes | page 55

Préconisation - Secteur Nicolas Blanc

Centre historique de Faverges



Façades sur rue Nicolas Blanc :

Ces façades s'intègrent dans la longue séquence urbaine allant du n°5 au n°53 rue Nicolas Blanc. La restauration de ces façades revêt donc un enjeu primordial au regard de leur intégration dans un ensemble urbain caractérisé et caractéristique du centre ancien de Faverges. Ainsi, une attention particulière devra être portée sur les maçonneries, les menuiseries mais également la couverture, et le traitement des EP. Concernant les maçonneries, plusieurs items peuvent être identifiés. Il s'agit :

- **Des enduits** : les enduits à la chaux existants sont dans un état de dégradation avancé. Leur piquage apparaît nécessaire avant réalisation de tout nouvel enduit. Concernant les enduits plus récents, ceux-ci sont en ciment et donc inadaptés au support maçonné ancien. Leur dépôt est également préconisé. Pour les nouveaux enduits, est préconisée la réalisation d'un enduit à base de chaux hydraulique en deux passes, puis d'un badigeon pour la teinte. On remarquera que subsistent sur certains soubassements (cf. photos ci contre) les vestiges d'un faux appareillage dessiné à même l'enduit. De la même manière, certains chaînages d'angles sont soulignés par ce faux appareillage, et certains encadrements de baie ne sont pas en pierre de taille mais peints sur l'enduit. Ces dispositions historiques seront à restituer car elles participent de la composition architecturale de cet ensemble bâti, au demeurant très sobre. Par ailleurs, cette sobriété pourrait rendre envisageable et pertinente l'emploi d'enduits isolants de type diatomite, pour peu que ces derniers soient à base de chaux et/ou respectent les caractéristiques hygrométriques des maçonneries existantes (pas d'enduits étanches - pas d'ITE traditionnelle possible). Concernant les couleurs, sont préconisées des teintes claires, à dominante sableuse ou terreuse. Des enduits plus colorés sont envisageables sous réserve d'accord de l'UDAP - dans ce cas privilégier les teintes éteintes. Par ailleurs il est important de manifester le caractère ancien par des changements de teintes d'enduits en façade. Historiquement, les différents n° avaient chacun leurs teintes.

- **Des pieds de façade** : les pieds de façades subissent des remontées capillaires importantes. Ces dernières sont probablement causées par le revêtement de sol très étanche de la voirie côté rue Nicolas Blanc. L'eau ne pouvant plus s'évacuer du sol par évaporation, elle remonte par le seul chemin possible, la maçonnerie. Ceci provoque le décollement des enduits, remplacés à leur tour par des enduits en ciment étanche, prolongeant le phénomène et causant des dommages toujours plus importants en façade. Ainsi, il convient à minima de ménager une bande de respirabilité le long des façades avec un drain pour les cas les plus importants, au mieux de remplacer le revêtement ciment des trottoirs par un matériau respirant pour réduire l'effet de mèche induit sur les maçonneries. De manière plus générale, ce désordre interroge sur les statuts de la voirie et de la voirie dans cette rue. La présence de cette dernière nécessite un certain nombre de prérequis (revêtement de chaussée étanche, trottoirs étanches également dont on peut se demander s'ils sont compatibles avec les problématiques identifiées plus haut. Le passage de la rue Nicolas Blanc en rue piétonne, avec le remplacement des revêtements de sol par des ouvrages moins étanches de type calade et/ou pavement permettrait de soulager les maçonneries des pieds de façades, et pas uniquement sur les édifices étudiés.

- **Des encadrements de baie en pierre de taille** : L'ensemble du bâti étudié présente dix traverses sur rue, quatre en recul (correspondant aux n° 43 et n° 49 rue Nicolas Blanc), et six à l'alignement (les n° 53 à 71). Sur ces six traverses, deux présentent des encadrements en pierre de taille et des appuis de fenêtre pour les niveaux supérieurs (les n° 71 et 57), les deux suivantes ont des encadrements mais pas d'appuis, et pour les deux dernières, les encadrements sont peints sur l'enduit. Concernant les quatre traverses des n° 43 au 49, les encadrements sont peints lorsqu'ils sont

Fig. 1, vestiges d'enduits imitant un appareillage de maçonnerie au RdC. Fig. 2, vestiges d'enduits imitant un chaînage maçonné. Fig. 3, vestiges d'enduits imitant un encadrement de baie. Fig. 4, décollement d'enduits à la chaux situés au droit d'enduits en ciment. Fig. 5 et 6, différents enduits cimentés identifiés sur les façades, celui de la Fig. 6 est recouvert d'une peinture. Ces enduits cimentés sont à piquer et à remplacer par un enduit à la chaux, avec motifs d'appareillage comme aux n° 69 et 71.



Fig. 7, pied de façade des n° 67 et 71 rue Nicolas Blanc : on distingue clairement les traces d'humidités à la fois sur les maçonneries et sur les éléments menuisés en bois.



Fig. 8, Baie de fenêtre sans encadrement en pierre de taille mais avec encadrement peint sur l'enduit. Fig. 9, Baie de fenêtre avec encadrement en pierre de taille mais sans appui. Fig. 10, Baie de fenêtre avec encadrement et appui en pierre de taille. On remarquera que pour la Fig. 9, la baie est dépourvue de fouillure pour accueillir les volets extérieurs.



DETRY - LEVY & Associés

21-06-2022 | Diagnostic Patrimonial et recommandations - notice F | page 56

Préconisation - Secteur Nicolas Blanc

Centre historique de Faverges



Façades sur rue Nicolas Blanc :

exprimés. Les dispositions actuelles des baies non modifiées devront donc être conservées, les encadrements et appuis en pierre restaurés ; nettoyage des supports par micro-gommage, greffe de pierre sur les éléments altérés voire remplacement de bloc si cela est nécessaire, goujonnage des linéaux fissurés. La pierre employée semble être le marbre de Doussart, toute nouvelle pierre se devra de reprendre les principales caractéristiques et aspect de cette pierre, l'idéal étant de réutiliser cette pierre si des carrières sont encore en activité.

- Traitement des baies modifiées en Rez-de-chaussée :** la composition des façades étant rudimentaire, l'identification de la travée type originelle est assez aisée. Elle se compose d'une ouverture de proportion presque carrée au rez de chaussée, surmontée au premier étage d'une baie rectangulaire plus haute que large relativement élargie, elle-même surmontée au second niveau d'une baie rectangulaire de proportion plus trapue. Ces deux dernières baies sont plus ou moins positionnées à l'axe de celle du rez-de-chaussée. Dès lors, toute entorse à ce principe, encore en place aux n°33, 67 et 71, dénote fortement dans l'ensemble urbain que forment ces bâtiments. Les n°43 et 49 possèdent leur langage architectural propre, on se concentrera surtout ici sur les n°53 à 71. On constate ainsi que sur les six travées que cela représente, trois ont été modifiées au RdC. Concernant la travée n°4, il conviendra de déposer l'allège maçonnée récente pour ouvrir la baie, au demeurant encore lisible grâce à son encadrement. Pour la travée n°3, la possibilité de l'existence antérieure d'une baie du même type que celles des autres travées ininterrogé, au regard de son implantation, de la proximité d'une autre baie, et du départ d'un mur de refend dans la continuité du jambage Nord de cette porte d'entrée. Ainsi, il est possible que cette porte soit un percement récent et qu'il n'y ait jamais eu d'ouverture historiquement dans cette maçonnerie, qu'une baie de type Rdc ait été en partie comblée, ou qu'un autre type de baie ait été modifiée. La disposition actuelle semble en tout cas indiquer que cette disposition n'est pas historique, étant donné qu'elle est à rebours de tout alignement en façade. Enfin, la baie du Rdc de la travée n°2 correspondant à une entrée plus récente aménagée pour le passage d'engins agricoles plus importants. Néanmoins, étant donné qu'il semble que cette baie ait toujours permis un accès direct à la cour de l'ensemble, il n'est pas dit que son écriture était la même que celles de autres baies type du Rdc, qui dominaient elles accés sur un logement. Ainsi, une exploration des maçonneries encadrant les baies des travées n°2 et 3 semble nécessaire pour pouvoir aller plus avant dans la définition d'un projet de restauration des façades sur rue. Dans le cas où cela n'apporterait pas plus d'information, un traitement de différencié de ces deux éléments serait souhaitable, afin de pouvoir identifier sur la façade ce qui relève d'une composition historique, et ce qui n'en relève pas. Concernant le n°49, on constate également une baie modifiée qui, sur le modèle de la baie de la travée n°4, devrait également être restituée.

- La suppression des câbles et réseaux en façade :** indirectement lié aux travaux sur les maçonneries, un certain nombre de câbles courent actuellement sur la façade, qu'il faudra mieux intégrer. Au moins trois solutions sont envisageables. La première consiste à réaliser des saignées dans les maçonneries une fois les enduits existants piqués pour y faire passer les réseaux, masqués ensuite par l'enduit. Etant donné le peu de modernités présentes en façade, une autre solution serait de faire remonter les réseaux jusque sous les forçats et de les faire cheminer le long de la façade à cet endroit là, encadrés ou non - cette solution moins esthétique a tout de même l'avantage de laisser les câbles apparents. Une troisième solution pourrait être de profiter de travaux de voirie (par ailleurs nécessaires pour limiter les remontées capillaires en façade) pour enterrer ces réseaux. De la même manière l'intégration des entrées de réseau dans le bâti et l'emplacement des logettes doivent être repensés.



Fig. 1

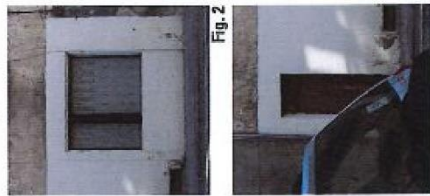


Fig. 2

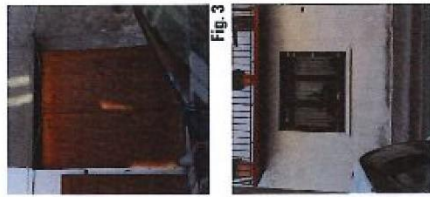


Fig. 3

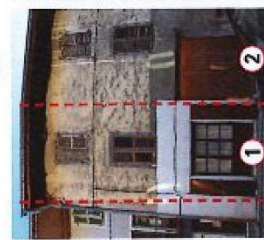


Fig. 4

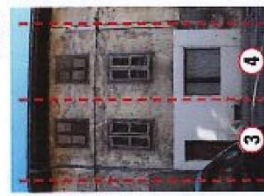


Fig. 5

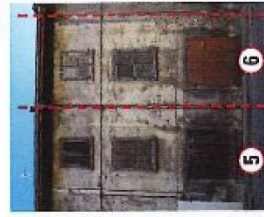


Fig. 6

Fig. 1, travée type, constituée d'une première baie de proportion presque carrée, puis de deux baies rectangulaires moins larges, la baie du dernier niveau étant moins élargie que celle du premier niveau. Fig. 2, baie comblée partiellement à l'allège à déposer. Encadrement en pierre à restaurer (peinture sur maçonneries à purger). Fig. 3, baie modifiée, maçonneries périphériques à explorer (enduit à piquer) pour comprendre et restituer la baie d'origine. Fig. 4, baie surmontée, exploration complémentaires à mener. Fig. 5, baie partiellement comblée au n°49, allège maçonnée à déposer. Sur les fig. 2, 3, 4 et 5, enduits cimentés à piquer et remplacer par un enduit à la chaux, avec motifs d'appareillage comme aux n°69 et 71.

Fig. 6, repérage des travées des n°53 au 71 rue Nicolas Blanc.

Fig. 7, Fig. 8, Fig. 9, différents types de câbles courant en façade, pas toujours bien fixés (fig. 8). On remarque également la présence d'une logette sur la fig. 9.



Fig. 7



Fig. 8



Fig. 9

Façades sur rue **Nicolas Blanc** :

Pour les menuiseries, il conviendra d'être attentifs aux fenêtres, portes et occultations, ces dernières jouant un rôle important dans la composition de la façade. Ainsi, les items à approfondir sont :

- **Les fenêtres** : logique de réédition des modèles existants. A double battant à la Française, elles seront impérativement en bois, idéalement à mouton et gueule de loup avec espagnolette. Pour le dessin des éléments du premier étage, deux modèles anciens ont été retrouvés sur place à différents numéros. L'un à grands carreaux avec 6 carreaux, l'autre à petits carreaux avec 24 carreaux. Il est préconisé d'harmoniser le modèle sur l'ensemble du bâti, sachant que les deux choix semblent intéressants : la version petits carreaux animera plus la façade mais laisse passer un peu moins de lumière, quand la version grand carreaux sera le meilleur rapport entrée de lumière/prix. Pour le second étage, il n'a été retrouvé que des modèles à grands carreaux, mais une division en petits carreaux pourrait être extrapolée de la menuiserie du R+1. De préférence, ces rééditions se feront avec un double vitrage fin permettant l'emploi de petits bois assemblés et non rapportés, dont la face extérieure sera en verre étiré. Teinte à valider par l'UDAP, couleur blanche proscrite.
- **Les portes** : de la même manière, une logique de réédition prévaut concernant ces éléments mais ces derniers étant plus hétérogènes que les fenêtres, cette approche n'est pas toujours possible fonction du type. Trois types de portes sont identifiées au RDC : les portes vitrées des baises presque carrées, des portes pleines pour les entrées plus classique, des portails pour les accès aux parties granges. Concernant les portes vitrées, elles sont en bois, divisées en trois vantaux avec une partie basse pleine et le reste du vantail divisé en 3 ou 4 carreaux. Ces portes faisant partie intégrante de la composition de la façade leur réédition est préconisée, avec un vitrage et une division des carreaux en cohérence avec celle des fenêtres. Concernant les portes, l'exercice est moins évident puisqu'il est difficile d'évaluer le caractère historique de ces dispositions. Dans le cas où la transformation de ces baises allant avec le premier type décrit ci-dessus n'est pas possible (et notamment pour le n°43), il est possible de s'écarter du dessin actuel (porte pleine avec une fine imposte vitrée en bande) pour en adopter un nouveau plus vitré permettant d'amener plus de lumière à l'intérieur des locaux. Concernant le dernier type, c'est à dire les portails en bois permettant d'accéder aux parties agricoles, l'installation de châssis vitrés au dessin de notre époque mais néanmoins adapté aux dimensions et proportions de la composition de façade existante est possible. Cela ne va pas nécessairement à l'encontre de la conservation ou la réédition des portails en place, ceux-ci pouvant être conservés comme moyen d'occultation. Enfin, si ces accès sont conservés en l'état pour le passage de véhicules, la conservation/réédition des éléments en place est préconisée. Teinte à valider par l'UDAP, couleur blanche proscrite.
- **Les occultations** : historiquement l'occultation est assurée par des volets en bois, à double battant persiennés dans les étages, à triple vantaux pleins au rez-de-chaussée. Concernant les volets des étages, ces éléments sont à rééditer (à part au n°43, leur état sanitaire actuel ne semble pas compatible avec une restauration/conservation). Il existe deux modèles anciens, avec ventelles fixes ou avec ventelles orientables ; idéalement c'est ce modèle qu'il faudrait privilégier au regard des enjeux climatiques. Pour le Rez-de-chaussée, le modèle actuel semble historiquement ne répond pas pleinement aux problématiques d'usage : plein, il empêche de bénéficier de la lumière du jour même fermé. Etant donné le peu d'entrée de lumière en façade, il ne semble pas déraisonnable d'octroyer pour des volets bois persiennés également au rez-de-chaussée, même si la conservation/réédition des éléments en place reste possible.



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Fig. 5



Fig. 6



Fig. 7



Fig. 8



Fig. 9



Fig. 10



Fig. 11

Fig. 1, Fenêtre 6 carreaux ancienne retrouvée au R+1 du 89 rue Nicolas Blanc.

Fig. 2, Fenêtre 24 carreaux ancienne retrouvée au 71 rue Nicolas Blanc : on remarquera le système de fermeture via une barre de bois. **Fig. 3**, espagnolette ancienne.

Fig. 4, Type porte fenêtre 3 vantaux, existe en version 4 carreaux par vantaux. **Fig. 5**, Type porte pleine à imposte vitrée. **Fig. 9**, portail plein en lame de bois verticales.

Fig. 7, Volets type du rez-de-chaussée : pleins en lames de bois verticales à trois vantaux. **Fig. 8**, Volets persiennés en bois, lamelles fixes. **Fig. 9**, Volets persiennés en bois, lamelles orientables. **Fig. 10**, volets métalliques en accroçons, inclinés dans notre cas et à remplacer par des volets bois. **Fig. 11**, volets persiennés en bois en bon état sanitaire, réemploi possible.

Préconisation - Secteur Nicolas Blanc

Centre historique de Faverges



N°43 rue Nicolas Blanc :

Ce bâtiment est le seul identifié dans le groupe bâti étudié où l'on puisse envisager l'érection d'une surélévation. Contrairement aux autres bâtiments, il servait uniquement d'exploitation agricole, là où les autres mélangaient les usages. Pour la partie existante, les préconisations déjà énoncées pour les façades sur rue s'appliquent ici également. On notera que les abats vent pourront être détournés de leur usage d'origine pour devenir brise soleil ou encore masquer l'implantation d'une loggia, ils pourront être placés sur battant pour être manipulés, mais ils devront être maintenus, étant donné qu'ils sont une caractéristique essentielle de ce bâtiment.

Concernant la surélévation possible, le niveau sous égout de toiture ne devra pas dépasser celui du n°49, et le point haut du faîtage ne devra pas dépasser celui du n°49 non plus (lemprise signifiée en vert sur les photographies ci contre). Pour l'écriture architecturale de cette surélévation, sera privilégié un dessin clairement identifiable comme étant de notre époque, mais faisant écho (matériaux, techniques de mise en œuvre anciennes) au bâtiment de grange existant. L'UDAP sera bien évidemment étroitement associé à un tel exercice. Les références présentées ci-contre illustrent l'esprit de cette préconisation.



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3

Fig. 1. Recadrage (en vert) de la zone d'implantation d'une possible surélévation

Références :

Fig. 2. Ruinelli. Associati architecte. barn renovation et Fig. 3. Bassi. Carela architecte. renovation barreau de Genève, deux surélévation au dessin contemporain mais faisant écho à l'existant, par la tinte et la matière dans la Fig.3, par la mise en œuvre et la référence à des abat-vents disposés à la verticale sur la Fig.2

Charpente et toiture :

Pour la charpente, un état des lieux et diagnostic sanitaire rigoureux devra être mené par un spécialiste avant toute intervention. La charpente ne présente pas de désordres en tant que tels (pas de traces d'insectes ou de champignon, ni d'humidité, comble aéré et sain) mais sa mise en œuvre est particulière (lappuis non contreventés côté jardin, sections très fines, assemblages reprise et bicolés, etc.). En outre, le comble n'ayant pas été visité dans son entièreté, il n'est pas impossible que certaines curiosités soient encore à découvrir. Concernant la couverture, celle-ci a été changée récemment, en tôle métallique côté jardin, et en ardoises côté rue, en remplacement d'ardoises pour les deux versants. Etant donné la nature des toitures à Faverges, est préconisé le remplacement par des tuiles plates petit moules sur les deux versants. Une isolation thermique sous toiture est également préconisée, fonction de l'usage qui sera fait du comble. De la même manière, l'implantation de châssis de toiture est possible selon l'usage, ils seront dans ce cas disposés à l'axe des travées du côté rue. Est préconisé l'emploi d'un modèle à meneau central et posé à l'affleurement du plan de la couverture (type châssis cast).



Fig. 4



Fig. 5

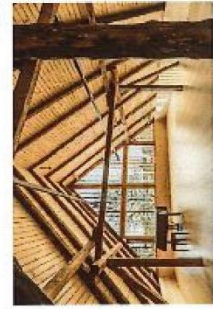


Fig. 6



Fig. 7

Fig.4. Vue sur la charpente et la couverture (en tôle) côté jardin. Fig.5. Vue sur la charpente et la couverture (en ardoise) côté rue.

Références :

Fig.4. Vue sur la charpente et la couverture (en tôle) côté jardin. Fig.5. Vue sur la charpente et la couverture (en ardoise) côté rue. Fig. 6. Gian Salis architecte. Kunstlerhaus Boswil. Illustration d'un comble aménagé, isolé entre chevrons. Fig. 7. Maeder Stoss architecte. barn renovation. Ici, deux choses sont intéressantes, la possibilité d'aménager le comble sous forme de «boîte dans la boîte», mais aussi d'en faire un extérieur intérieur, formant espace tampon en hiver et en été.

Façades arrières :

La façade sur les parties privées en fond de parcelle fait partie d'un ensemble agricole de type grange qui s'inscrit dans le prolongement des logements situé côté rue - les deux parties communiquent au niveau du rez-de-chaussée. Ce dernier forme subassement maçonné côté jardin, quand les niveaux supérieurs sont majoritairement écrités en bois : structure poteau-poutre rudimentaire avec clausage bois quand il y a des niveaux intermédiaire, bardage bois au 1^{er} et au 2nd, ménageant des ventilations par ses irrégularités. Dans leur disposition actuelle, ces niveaux supérieurs ne peuvent accueillir des logements. Par ailleurs, de nombreux bâtiments d'accompagnement sont présents en second front bâti : malgré un certain intérêt patrimonial, leur dépose est possible voire préconisée au regard des enjeux de réhabilitation du site (leur conservation complique singulièrement l'accès des logements à la lumière naturelle). Il y aura donc deux types de préconisations, ce les concernant l'existant conservé, et celles concernant la reconstruction des deux étages dans l'emprise de l'existant. Pour l'existant, les différents items sont :

- Les enduits :** Les rez-de-chaussée en moellons de pierre non assisés sont actuellement non enduits. Il est difficile de savoir si ces murs, probablement d'origine vernaculaires, étaient prévu pour être enduits ou non. Relativement protégés du fait de la grande avancée de toiture, ils semblent n'avoir pas trop mal vécu cette situation. Deux options sont donc possibles, la réalisation d'un enduit à la chaux en deux passes, en recouvrement des moellons non assisés et des pierres d'encadrement, ou à la fois un simple rejointoiement des murs au mortier de chaux. Comme côté rue, les enduits actuellement sont proscrits et les enduits isolants à base de chaux peuvent être considérés.
- Les baies :** Les arrières au RDC sont constitués, pour chaque travée, d'une porte et d'une fenêtre de format carré. Bien qu'historiques, ces baies ne suffisent pas à assurer une bonne rentrée de lumière dans les RDC, il peut donc être envisagé d'agrandir une de ces deux baies, de préférence la fenêtre. Si le traitement de ces percements peut être très sobre (enduit affleurant comme sur rue), il est aussi possible d'assumer une écriture architecturale plus marquée, signifiant une intervention architecturale de notre temps. Enfin, certaines baies ont été partiellement comblées, leur récupération est préconisée.
- Des pieds de façade :** Contrairement au côté rue les maçonneries ne semblent pas être sujettes à des remontées capillaires, ce qui s'explique par l'absence de revêtements étanches sur les sols extérieurs. Cependant, étant donné la déclivité naturelle du terrain, les eaux de pluie ruissellent jusqu'aux pieds de façade. Est donc préconisé un drain superficiel pour écarter les eaux de pluie des façades, et de conserver au maximum des sols non franchies à l'arrière.
- Des menuiseries :** Des menuiseries en bois sont préconisées. Afin d'amener plus de lumière dans les logements, il est possible de remplacer les portes en bois pleine par des portes vitrées. Concernant le dessin de ces menuiseries, il sera en cohérence avec le choix fait pour les baies, à plusieurs carreaux si les dispositions historiques sont conservées, de notre temps si les baies sont modifiées. Teinte à valider par l'UDAP, couleur blanche proscrite.



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Fig. 5



Fig. 6



Fig. 7



Fig. 8



Fig. 9



Fig. 10



Fig. 11

Fig.1, Fig.2 et Fig.3, appentis et granges caractéristiques du second front bâti. On remarquera l'état sanitaire disparate et l'aspect rudimentaire des techniques de construction employées, qui témoignent sûrement d'implantations vernaculaires

Fig.4, vue d'ensemble sur les arrières, **Fig.5** détail d'une baie type pour les portes arrières. Bien que les jambages et les linteaux soient de bonne facture, ils étaient prévus enduits. **Fig.6** vue d'une travée type depuis l'intérieur. La modification de la fenêtre est envisageable. **Fig.7** porte à lames de bois ancienne en place actuellement. **Fig.8,** détail d'une baie partiellement comblée (à gauche)

Références :

Différentes manières de marquer l'encadrement de baie avec une écriture architecturale actuelle. **Fig. 9,** Atelier du Rouget, réhabilitation d'une habitation à Teulade. **Fig. 10,** Atelier du Rouget, réhabilitation de deux Granges à Vic-sur-Cère. **Fig. 11,** Boris Bouchet, réhabilitation de la maison des ingénieurs à Lavevaix Les Mmes.

Préconisation - Secteur Nicolas Blanc

Centre historique de Faverges



Façades arrière :

Pour la reconstruction des deux niveaux dans leur emprise à l'arrière, il s'agit de respecter l'identité de la façade arrière, marquée par la dualité entre la pierre du RDC et le bois des niveaux supérieurs. Il ne s'agit pas pour autant de retomber dans la même écriture que les dispositions historiques, mais de conserver le matériau employé à ces niveaux, le bois, pour garder cette identité forte. De manière plus générale, si pour la façade sur rue prédomine une approche patrimoniale, privilégiant la restauration et la restitution de dispositions anciennes, pour les façades sur les arrière il s'agit plutôt d'une intervention actuelle mais respectueuse de l'existant. Plusieurs items sont ainsi identifiés :

- **Structure** : Etant donné la typologie des maçonneries du RDC, la structure actuellement employé, mais aussi l'impact de la mise en œuvre et écologique des autres mises en œuvre, nous préconisons la mise en place d'une structure bois pour ces niveaux. Le béton est un procédé qui amène beaucoup d'eau lors de sa mise en œuvre et est donc contre-indiqué étant donné les problématiques d'infiltrations et de remontées capillaires déjà évoquées. Le bois présente l'avantage de pouvoir être une ressource locale, d'être léger, relativement simple à mettre en œuvre et plus écologique et économique que l'acier. Il permet une isolation thermique performante avec une épaisseur de paroi moindre qu'un complexe maçonnerie + isolation rapportée (ce qui vu le gabarit de reconstruction est un avantage non négligeable) et se prête naturellement à la pose d'un bardage, ce qui nous amène au point suivant.
- **Revêtement de façade** : Comme indiqué en introduction, il est préconisé de conserver une dualité entre un soubassement maçonné (le RDC) et les niveaux supérieur avec façade en bois. Les derniers dispositions anciennes connues sont celles actuellement en place, c'est à dire un bardage bois avec de grandes lames verticales inégales, sans ouvertures. A partir de là, plusieurs solutions sont envisageables et illustrées ci-contre, d'un jeu avec le bardage unifiant la façade pour faire écho au fait que la façade était non percée, à une écriture de façade très largement percée de baies. Il n'y a pas vraiment de limites sur la composition de façade, du moment que l'on comprend que c'est un élément de notre époque (qui n'imité pas l'ancien donc) et que le dessin et la mise en œuvre sont qualitatives.
- **Baies et menuiseries** : En cohérence avec la nouvelle façade, de préférence en bois pour les menuiseries, PVC proscrit, couleur blanche proscrite. Etant donné les problématiques d'entrée de lumière dans les logements, possibilité de grands baies, pas de restriction de dimensions. Par rapport à la question des balcons, ceux-ci sont proscrits s'ils dépassent de l'emprise du gabarit existant. Etant donné la configuration du bâti, des loggias nous semblent plus adaptées, si le projet prévoit d'autres espaces extérieurs que les jardins à l'arrière.
- **Arrière** : Est préconisé le maintien lorsqu'il y a, et la restitution lors de démolitions, d'espaces verts pour conforter une meilleure habitabilité aux logements. Il peut s'agir de jardins individuels alloués aux logements (ils respectent dans ce cas la trame parcellaire préconisée) ou collectifs. Dans tous les cas, le stationnement de véhicules dans ces extérieurs nous semble aller à l'encontre des efforts menés par ailleurs pour rendre le groupe bâti habitable. La mise en place de stationnements dans ces espaces est donc fortement déconseillée, le site étant déjà très contraint.



Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



Fig. 4



Fig. 5



Fig. 6



Fig. 7



Fig. 8



Fig. 9

Références :

Fig.1, Fig.4 et Fig.7, Bernath + Widmer architecte, Schlossgut, barn conversion.
 Fig.2, Bernath + Widmer architecte, Dingenhart barn conversion. Fig.5 et Fig.8, Gian Sais architecte, Künstlerhaus Boswil. Fig.3, Fig.6 et Fig.9, Kup architecte, Thuins farmhouse renovation.

Ces trois images illustrent différentes possibilités, d'une très uniforme/fermée à gauche, à une plus ouverte à droite, en passant par une intermédiaire au centre. La première, bien qu'à priori moins lumineuse, permet de ménager des espaces intermédiaires (illustré par la Fig.7) à la fois en dehors et en dedans assez intéressants pour des zones où les aléas climatiques sont forts, extérieurs abrités). La seconde référence met en avant un deuxième choix architectural : en jouant avec les codes esthétiques de la grange, les nouvelles parties s'intègrent harmonieusement avec les parties plus anciennes tout en permettant l'intégration de grande baies vitrées. La dernière option présentée, plus classique, tranche peut être plus avec le bâti existant mais offre la possibilité d'espaces de balcons et de terrasses plus conventionnels.

| Centre historique de Faverges



Préconisation - Secteur Nicolas Blanc

Aménagements intérieurs :

Concernant les aménagements intérieurs, il convient de considérer, comme pour les façades, des approches différentes entre côté rue et côté jardin. Cette partie des préconisations pour les aménagements intérieurs donc, se veut plus être une présentation de références ayant à notre sens bien réussi : l'exercice de la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles en logement. Cela se justifie d'une part par l'absence constatée sur place d'éléments présentant un caractère patrimonial majeur qui justifieraient la mise en place de mesures conservatoires, d'autre part que les enjeux de réhabilitations nous semblent plus important que ceux de conservation/restaurations de ces espaces.

- **Distribution verticale :** On remarquera le que groupe bâti composé des n°53 à 71 (et par extension le n°49) possède déjà une trémie importante, qui servait à l'origine à décharger le foin et à le stocker dans les espaces de granges avançants, qui permettrait l'implantation d'une distribution verticale, comprenant ascenseur l'emplacement signifié en vert sur le plan de RDC ci-contre). Les escaliers existants ne sont pas adaptés à un usage actuel (trop exigus et trop raides) et/ou sont en mauvais état sanitaire. Leur dépose est préconisée.
- **Aménagements côté rue et au RDC côté jardin :** Divisés par des murs de refends importants ménageant des espaces relativement exigus, les logements côté rue souffrent de surcroît d'un manque de luminosité important. Il est possible de percer les murs de refends pour organiser des logements sur un plan horizontal. Il est aussi possible de jouer avec les volumes pour organiser des logements en duplex et créer des doubles hauteurs pour bénéficier de plus de lumière. Par ailleurs, dans le cas d'une isolation thermique très fortement recommandée, cette dernière se fera par l'intérieur obligatoirement, un enduit isolant à base de chaux pouvant faire office de correcteur thermique sur les façades extérieures le cas échéant.
- **Aménagements aux R+1 et R+2 côté jardin :** Etant donné qu'il s'agit a priori de nouveaux volumes, il n'y a pas de préconisations particulières concernant ces aménagements là, il est possible d'avoir une approche tout à fait autre que pour les aménagements précédemment cités. Pour ces reconstructions, une isolation thermique répartie entre moment d'une ossature, une ITE ou encore une ITE sont envisageables.

Concernant les usages envisageables pour ce groupe bâti, notamment au RDC, peut être considérée l'implantation de commerces, ou d'activités différentes qu'aux étages, qui seront eux dédiés au logement. Néanmoins, une étude plus globale serait nécessaire pour juger de la pertinence d'implantation de ce type de locaux dans la rue Nicolas Blanc.

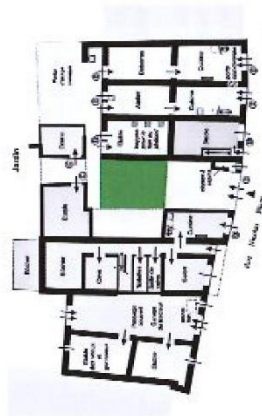


Fig. 1



Fig. 2

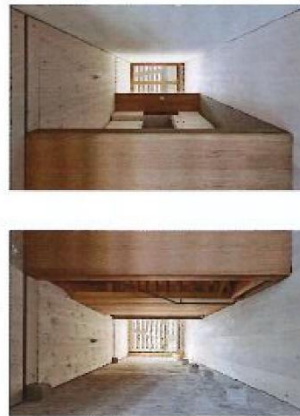


Fig. 3



Fig. 4



Fig. 5



Fig. 6

Fig.1. plan schématique du RDC, en vert le repérage de la trémie déjà existante, permettant à l'origine de charger le foin dans les espaces de granges/grenier. Fig.2. photographie de la trémie. Cela n'est pas visible sur l'image mais celle-ci montre bien jusqu'au dernier niveau.

Références :

Fig.3 et Fig.4. Bernath + Widmer architecte, Schlossgut, barn conversion. Illustration d'un exemple d'aménagement d'un intérieur en longueur dans du bâti ancien. Fig.5. Gian Salls architecte - Künstlerhaus Boswil. Implantation d'un escalier dans une ancienne grange reconverte en EPF.

Références :

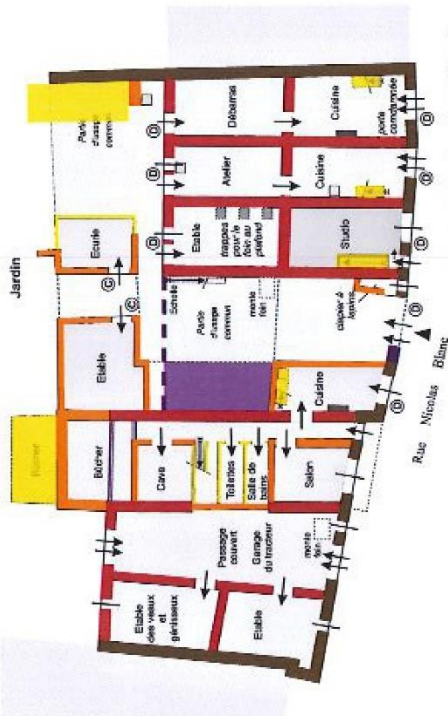
Fig.6. Roman Hurar architecte, farmhouse renovation. Exemple d'aménagement en double hauteur s'intégrant dans une structure bois ancienne. Fig.7. Meader Stoss architecte, barn renovation. Combles aménagés en espace partagé commun Fig.8. Roman Hurar architecte, farmhouse renovation. Mise en valeur de la structure existante conservée du bâtiment, chose peut être possible dans le bâti concerné par la présente étude.

Centre historique de Faverges

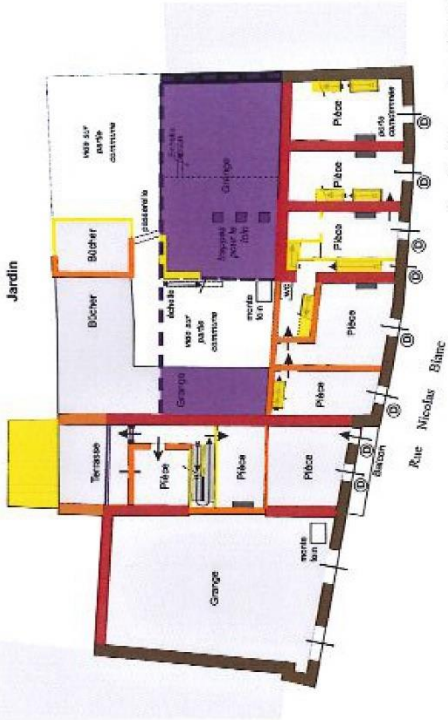


Préconisation - Secteur Nicolas Blanc

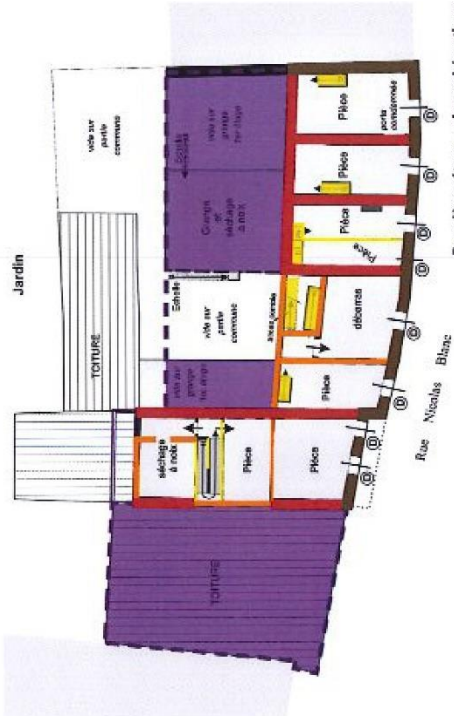
Synthèse - plan de valeur patrimoniale :



Rez-de-chaussée - plan schématisque



Premier étage - plan schématisque



Deuxième étage - plan schématisque

Légende :

- Meçonneries à valeur d'ancienneté et d'art à conserver, restaurer et/ou restaurer dans un état antérieur. Le cas échéant, tout nouveau placement dans ces meçonneries est à proscrire. Dans la cas des meçonneries sur rue, un soin tout particulier sera apporté aux encadrements et appuis de bois en pierre, à la nature des enduits (à base de chaux, ciment et TIC à proscrire, enduits soignés à base de chaux sans filamencie envisageables) et au dessin des menuiseries.
- Meçonneries à valeur d'ancienneté à conforter, restaurer et/ou restaurer dans un état antérieur. Le cas échéant, le placement de ces meçonneries est envisageable, dans le respect de la composition de la façade et/ou dans des proportions raisonnables.
- Meçonneries anciennes ou non pouvant être conservées, réalisées voire ajoutées dans le cadre du projet. L'étable et l'ancien présent, par exemple une certaine qualité et un témoignage intéressant de la vie et de l'organisation d'une activité agricole du début du XXe siècle, elles gravent cependant fortement la pierre de renouvellement du site, et leur conservation n'est pas à la hauteur des enjeux de réhabilitation.
- Meçonneries ou dispositifs sans valeur dont le dépôt est conseillé.
- Espaces où une extension ou une nouvelle construction est envisageable, sous réserve d'un dessin respectant la composition des façades existantes, les prescriptions sur la nature des matériaux à employer en façade et les goutifs.
- Nouvelles meçonneries à édifier, des particulier du portail dorment sur la rue Nicolas Blanc issu de modifications récentes et qui ne satisfait ni la composition de la façade, ni le potentiel de réhabilitation de cette partie du bâtiment. Sa reprise est nécessaire.
- Alignement des nouvelles constructions ou extensions à respecter strict, les nouvelles implantations ne peuvent pas être au delà ou en avant de cette limite.
- Alignement des nouvelles constructions ou extensions. Le nouveau mur peut être implanté entre l'ancien la côté trait en, le toit gras représentant la limite à ne pas dépasser.

DETRY - LEVY & Associés

27-10-2022 | Diagnostic Patrimonial et recommandations - Notice F1 | page 63