DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE DOUVAINE

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 2

PREFECTURE DE LA HAUTE SAVOIE
Bureau de l'Organisation Administrative
19 MAI 2017
ARRIVÉE

4 – REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date de ce jour :

Le

Le président de l'EPCI

PROCEDURES

PLU approuvé le 26 février 2010
Modification n°1 approuvée le 15 SEP. 2014

Modification simplifiée n°1 approuvée le 17 décembre 2015

Modification n°2 approuvée le 28 MARS 2017

Certifié conforme aux articles du Code de l'Urbanisme.

Vu pour rester annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Thonon Agglomération du 28 mars 2017 approuvant la procédure de Modification n° 2 du PLU de la commune de Douvaine.

Jean Neury,
Président,
Thonon Agglomération

CA THONON AGGLOMÉRATION

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Zone *de centre-bourg historique*

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser le développement d'une urbanisation dense, contemporaine, respectant les règles du développement durable, recevant aussi des activités tertiaires.

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

ARTICLE AUa 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage industriel ou agricole excepté celles prévues à l'article AUa2,
- Les entrepôts et établissements nuisant par rapport à l'habitat.

ARTICLE AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières

Pour les secteurs avec orientations d'aménagement :

Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement, avec lesquelles les opérations projetées devront être compatibles ; ils sont repérés au document graphique réglementaire par un périmètre spécifique :

- OA1 – Centre-Ville - AUa
- OA2 - Le Maisse / Le Stade Est- AUa1
- OA3- Le Maisse/ Le Stade Ouest- AUa1

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité.

1- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le Règlement définissent les conditions de réalisation de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration sont autorisés, à condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de prestation de service de proximité et qu'elle ne

présente aucune gêne pour le voisinage.

- Les constructions abritant une activité artisanale sont autorisées à condition que celles-ci soient liées à une activité à vocation de prestation de service de proximité et qu'elle ne présente aucune gêne pour le voisinage.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de deux ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que la capacité des réseaux qui le desservent soit suffisante, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.
- Les dépôts sous réserve qu'ils soient à usage domestique.

3- Dans une bande de 200 m (à partir de l'axe) de part et d'autre des RD1005 et RD1206 (voies classées de type 1), les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des constructions à usage d'habitation et de l'arrêté préfectoral n°752-2008 du 19 Décembre 2008.

4- Aléas naturels

- Pour les secteurs en aléas forts, tramés au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme (se reporter au document graphique réglementaire) : toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.
- Pour les secteurs d'aléas faibles et moyens les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - Accès et voirie

1- Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

2- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3- Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

4- En cas de création de voirie ou d'élargissement de voirie existante, un cheminement piéton d'une largeur de 1,60m doit être réalisé en liaison avec cette voirie.

ARTICLE AUa 4 - Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

Eaux usées

Le raccordement à l'égout est obligatoire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

Le raccordement se fera en gravitaire avec un déversement dans la moitié supérieure de l'émissaire ou du réseau public.

3- Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Suppression de la superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux.

2- Les constructions peuvent être implantées en limite des emprises publiques et des voies, tout en respectant :

- soit le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiqué au plan de zonage s'il existe,
- soit l'indication graphique portée au plan de zonage sous forme de dents de scie pleines, dans ce cas, les constructions doivent être implantées en ordre continu et au droit de l'indication graphique.

3- Lorsque la longueur de façade sur rue est supérieure à 25 m, l'ordre continu doit être réalisé en tranches successives présentant un minimum de 10 m de façade par tranche. Dans le cas de construction en angle, le retour sera amorcé.

4- Les annexes et garages doivent s'implanter avec un recul de 1,50 m par rapport aux limites des voies communales et aux limites des voies privées et avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des autres voies.

5- Les constructions nécessaires aux services publics peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

1- Les constructions doivent respecter un recul de 4 m par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

2- Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété si elles respectent les conditions suivantes:

- une longueur de façade limitée à 8 m,
- une sablière parallèle à la limite,

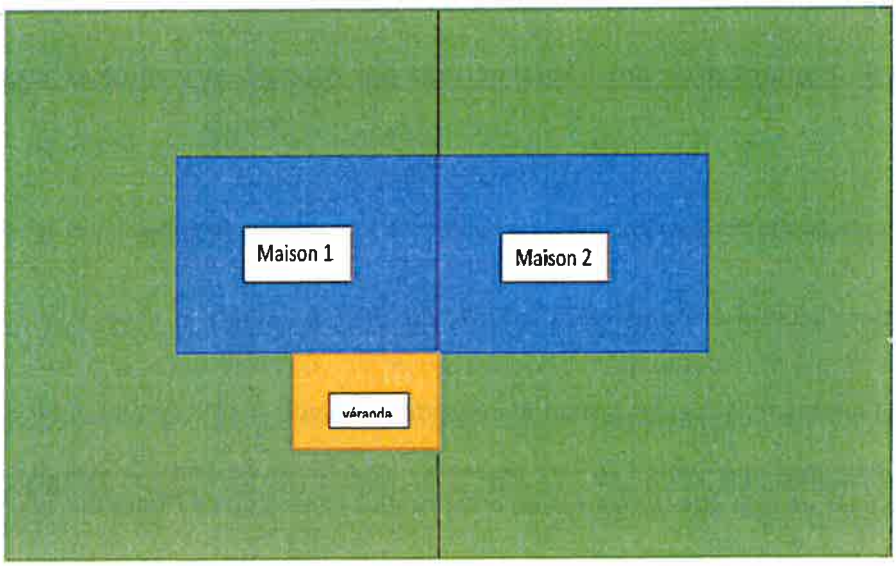
une hauteur à la sablière de 3 m maximum.

3- Les annexes non accolées peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage. Les longueurs en limite doivent être prévues par tranche de 12 m maximum séparées par des coupures de 5 m minimum.

4- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

En cas de mitoyenneté, il est autorisé une extension si elle respecte les conditions suivantes :

- Largeur limité à 5m
- Hauteur limitée à 3m



ARTICLE AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle supérieur à 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE AUa 9 - Emprise au sol des constructions

Non limitée.

ARTICLE AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

1- Généralités

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise.

2- Hauteur absolue

La hauteur de référence sera prise sur le flanc Sud de la zone considérée.

La hauteur prise entre tout point de la sablière et le terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement ne doit pas dépasser 12 m. Cette hauteur est portée à 15 m au droit des accès des garages souterrains exclusivement.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

3- Hauteur relative

Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La hauteur relative est libre.

Par rapport aux limites des propriétés voisines :

La différence d'altitude entre chaque point de la construction et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions autorisées en limite ou existantes implantées en limite.

ARTICLE AUa 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

1- Généralités

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

2- Implantation

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

3- Aspect des façades

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions d'aspect madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet) d'une typologie étrangère locale traditionnelle sont interdites.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de DOUVAINE, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

Les capteurs solaires, les échangeurs thermiques intégrés aux façades des bâtiments sont admis.

4- Aspect des toitures

L'aspect des toitures est libre, excepté pour les capteurs solaires pour lesquels une bonne intégration doit être réalisée.

Les capteurs solaires intégrés[1] dans les pans de toiture sont admis c'est à dire respectant les principes de composition ci-après :

- Regrouper les panneaux solaires pour leur implantation ;
- Tenir compte de l'ordonnancement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie ;
- Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents ;
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas ;
- Adapter forme, proportion et position des capteurs.

5- Aspect des clôtures

La hauteur des clôtures et des haies ne dépassera pas 1 m 60.

Les murs pleins ne pourront dépasser une hauteur de 1 m 30.

ARTICLE AUa 12 - Stationnement des véhicules

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages. Les stationnements seront implantés au plus proche des voies d'accès.
2- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place par tranche de 40 m2 de surface de plancher, 70 % des places seront couvertes,
3- Pour chaque tranche de 40m² de surface de plancher à destination d'habitation entamée il est exigé une place de stationnement supplémentaire (65m² = 2 places)
4- Une place de stationnement visiteur est imposée par tranche fermée de 4 logements. (7 logements → 1place)
5- Les stationnements des véhicules correspondant aux opérations à destination d'habitation peuvent être réalisés en souterrains ou en aérien. Les opérations de logements collectifs comprendront à minima 50 % des stationnements en souterrain, dont 50% présentera un caractère ouvert, et non fermées sous forme de « box ». Les places doivent bénéficier d'un accès individualisé et ne peuvent en aucun cas être réalisées les unes derrières les autres.

6 - Pour les autres constructions, il est exigé :

[1] Se reporter au lexique joint en annexe du règlement : « Principes de composition pour une bonne intégration des capteurs solaires ».

- Pour les commerces : 1 place pour 25 m2 de surface de vente
- Pour les établissements artisanaux : 1 place pour 50 m2 de surface de plancher
- Pour les bureaux : 1 place pour 25 m2 de surface de plancher
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m2 de salle de restaurant
- Pour les hôtels : 1 place par chambre

Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.

ARTICLE AUa 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1- Les espaces non utilisés pour la construction, la circulation et le stationnement devront être aménagées en espaces verts ou en continuité de traitement de l'espace public.

2- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par d'autres plantations.

Les plantations en bordure de parcelle seront constituées d'essences variées et compatibles avec le maintien des vues.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 - Coefficient d'occupation des sols

Supprimé par la loi ALUR

LEXIQUE

Emprise au sol

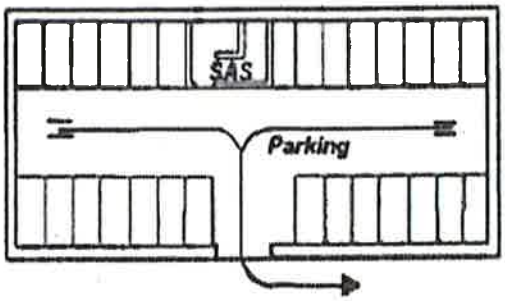
L'emprise au sol des constructions correspond :

- à la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs exclus) y compris les constructions annexes dont les surfaces non closes (par exemple les abris à voitures),
- aux aires de stationnement,
- et aux aires de circulation.

Article 9	Emprise des constructions. Voir croquis ci-après	Au sens du présent règlement, il s'agit de la surface déterminée par la projection au sol des murs extérieurs de chacune des constructions situées sur un même tènement. En cas de construction couverte mais non close, l'emprise est constituée de la surface de projection au sol de la toiture. Les piscines sont comprises pour la surface d'occupation du sol. Sont exclues toutes autres constructions ne dépassant pas une hauteur de 0,60cm.
	Coefficient d'emprise	Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise totale calculée selon la règle précédente et la superficie totale du tènement sur lequel sont projetées les constructions et ayant un lien fonctionnel entre elles.
	Aire de stationnement *(A prendre en compte dans le calcul du CES)*	Espace libre destiné à l'arrêt des véhicules automobiles lorsqu'ils ne circulent pas.
	Aire de circulation	Ensemble des voies et des espaces libres permettant la circulation des véhicules et des piétons, incluant les aires de stationnement des véhicules.

Aires de stationnement

les surfaces concernées sont celles effectivement destinées au stationnement des véhicules, qu'il s'agisse de véhicules automobiles ou de caravanes, remorques, bateaux, avions, deux roues (vélos ou motos), voitures d'enfants ou de personnes à mobilité réduite,...

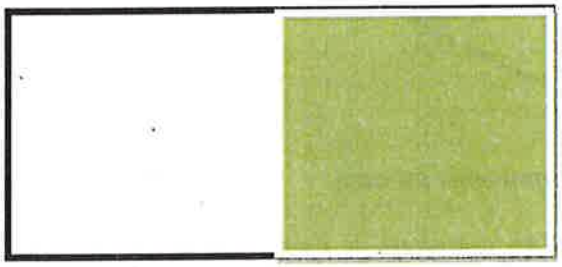


Coefficient d'Emprise Végétale

Ratio d'espaces verts et de surfaces végétalisées minimums à intégrer dans la conception du projet (pelouses pleine terre, toitures végétalisées, noues...), pour une densification qualitative du tissu urbain :

CEV = Emprise végétalisée / Surface totale de la parcelle

CEV de 0,50 : 50% de la parcelle est végétalisée



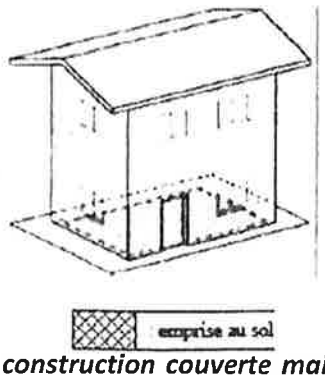
Toiture terrasse

Une toiture-terrasse est le dernier plancher d'un bâtiment qui sert à la constitution du toit. La pente n'excède pas 15 % d'une construction et varie généralement de 0 à 3 % suivant le système d'étanchéité retenu :

- Toiture à pente nulle (pente à 0%); elles ne sont pas admises en climat de montagne.
- Toiture plate (pente de 1 à 5%)
- Toiture inclinée (pente > 5%)

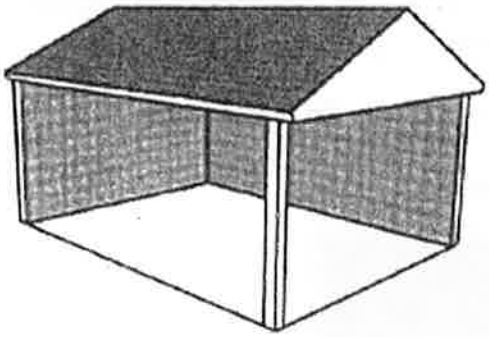
Projection au sol des murs extérieurs

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).



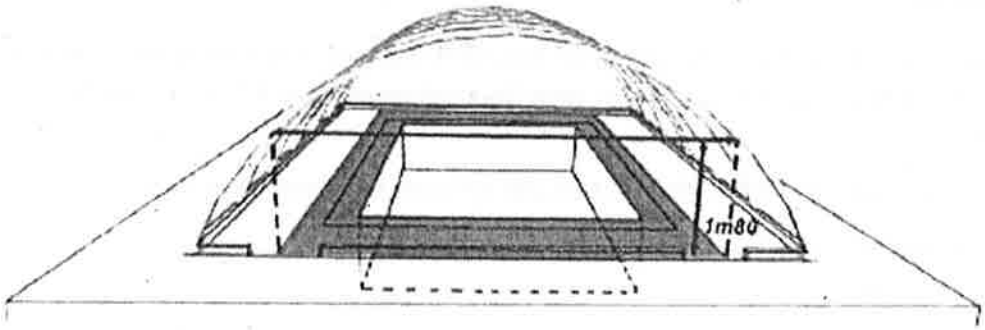
Cas de construction couverte mais non close

Est considéré comme non clos tout niveau d'une construction dont le périmètre ne serait pas totalement clos en raison de l'absence totale ou partielle de mur de façade..



Piscines couvertes (à toiture amovible ou non),

la margelle, terrasse ou dallage entourant le bassin constitue de la surface de plancher dès lors que la hauteur sous la couverture est supérieure à 1,80 mètre. En revanche, le bassin quant à lui ne constitue pas de surface de plancher.



Principes de composition pour une bonne intégration des capteurs solaires[1]

On entend par composition, l'action qui permet de créer avec différents éléments une unité et de trouver un équilibre visuel.

Par intégration, on entend le fait d'avoir fait entrer dans la construction un élément extérieur : les capteurs.

L'intégration a pour but de minimiser l'impact visuel de cet élément rajouté postérieurement à la construction sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage.

[1] Extrait du Guide d'intégration architecturale des capteurs solaires- ENERPLAN – Edition – 24 pages