

R 00

SYNTHESE DES VALEURS
LOCAL COMMERCIAL
- APPARTEMENT

SYNTHESE DES VALEURS

EVALUATION BIENS IMMOBILIERS

74140 EXCENEVEX

1191 route du Lac

LOCAL COMMERCIAL - STATIONNEMENT EXTERIEUR 22 pl.- 2 GARAGES

APPARTEMENT

Dossier LJ SCI VINTAGE IMMO

RG

LJ OJC 26/16

N° Portalis ...

ORDONNANCE DESIGNATION EXPERT 6/2/26

JUGE COMMISSAIRE Madame Chloé CATTEAU

GREFFIERE Madame Isabelle CANONICI

MANDATAIRE JUDICIAIRE Maître Philippe SERRANO

EXPERT JUDICIAIRE DESIGNÉ M Michel BONNOT

SOCIETE SCI VINTAGE IMMO

GERANTE Madame Clémence GOMEZ

GERANT Monsieur Lionel COIGNET

CONSEIL(s) Maître Pierre-Olivier SIMOND



74140 EXCENEVEX

1191 route du Lac

LOCAL COMMERCIAL - PARKING EXTERIEUR 22 pl.- 2 GARAGES

APPARTEMENT

Rapport final 5/4/26

Michel BONNOT expert de Justice - 8 rue du Mont Blanc F 74100 Annemasse - E-mail : bonnot.m@live.fr

Expert judiciaire Près la Cour d'Appel de Chambéry

Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires de la Cour d'Appel de Chambéry

Je, soussigné,

Michel BONNOT, Expert judiciaire, 74100 Annemasse, 8 rue du Mont-Blanc,
désigné en qualité d'expert judiciaire par le
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE THONON-LES-BAINS

Acceptation des missions par:

M Michel BONNOT Expert de Justice Près la Cour d'Appel de Chambéry

RG
ORDONNANCE	06/02/26
LJ	OJC 26/16
N° Portalis	...

JUGE COMMISSAIRE Madame Chloé CATTEAU
Vice- Présidente

GREFFIERE Madame Isabelle CANONICI
MANDATAIRE JUDICIAIRE Maître Philippe SERRANO

SOCIETE SCI VINTAGE IMMO
GERANTE Madame Clémence GOMEZ
GERANT Monsieur Lionel COIGNET
CONSEIL Maître Pierre-Olivier SIMOND

1 -
EXPOSE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE THONON-LES-BAINS
a désigné:
M. Michel BONNOT Expert de Justice Près la Cour d'Appel de Chambéry
74100 Annemasse 08, rue du Mont-Blanc
Mobile : 06 61 21 77 90 bonnot.m@live.fr

CONSIGNATION Sans objet

2 -
RAPPEL
de la
MISSION

PAR CES MOTIFS

MISSIONNONS en qualité d'expert immobilier *N. Michel BONNOT, expert près la Cour d'appel de Chambéry.*
#REF! afin de décrire et évaluer le bien immobilier dépendant de la liquidation judiciaire.

DISONS que l'expert transmettra un exemplaire de son rapport au liquidateur judiciaire dans un délai de 2 mois à compter de la date de la présente ordonnance.

#REF! **DISONS** que l'expert devra solliciter la fixation de sa rémunération à l'issue de l'achèvement de sa mission auprès du Juge-Commissaire dans les conditions de l'article R621-23 du code de commerce.

#REF! **DISONS** que le Trésor Public fera l'avance de la rémunération de l'expert dans les conditions prévues à l'article L663-1 du code de commerce si les fonds disponibles de la liquidation judiciaire sont insuffisants.

DISONS que la présente ordonnance sera communiquée au liquidateur judiciaire ainsi qu'au Ministère public et qu'elle sera notifiée à l'expert immobilier.

A THONON, le 6/2/26

3 -
MISSION
de l'EXPERT

MISSION
DECRIRE ET EVALUER LE BIEN IMMOBILIER

Afin de remplir notre mission :

Dossier : SCI VINTAGE IMMO

L'expert s'est déplacé le(s): 18-févr-26

Pour visiter les biens situés 74140 EXCENEVEX

Recueillir les explications des gérants - Visiter les lieux 1191 route du Lac

Réaliser: Relevé des constructions - Diagnostic - Photos...

L'expert a :

Consigné les explications de parties, visité les biens, analysé les pièces transmises

Réalisé le relevé des bâtiments désignés

Évalué les tendances du marché local :

Évalué les valeurs des biens immobiliers

Ce qui suit est le résultat de notre mission:

OJC 26/16 LJ SCI VINTAGE IMMO

74140 EXCENEVEX 1191 route du Lac

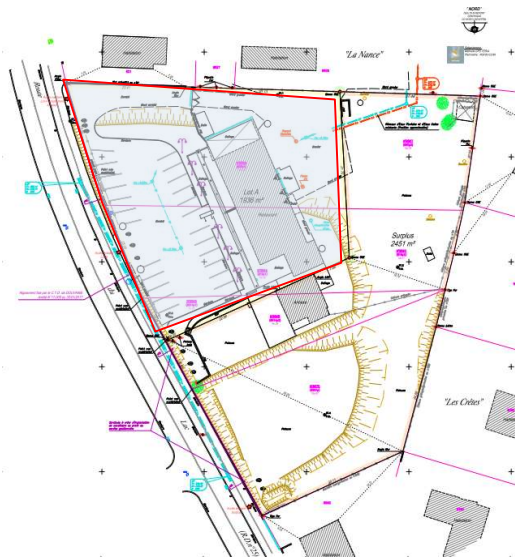
VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS

BIENS IMMOBILIERS DESIGNES

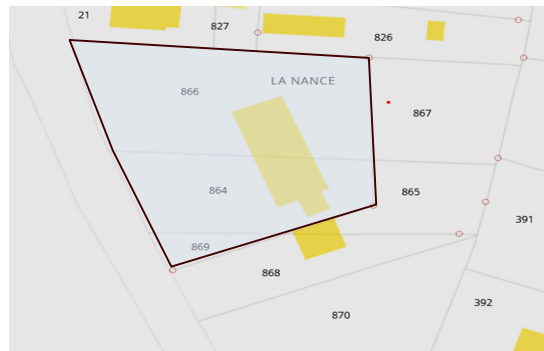
Rapport

R00	SYNTHESE DES VALEURS THEORIQUES DES BIENS IMMOBILIERS	
R01	LOCAL COMMERCIAL	PARKING 22 PLACES - 2 GARAGES
	74140 EXCENEVEX	1191 route du Lac
R02	APPARTEMENT	
	74140 EXCENEVEX	1191 route du Lac

CADASTRE



Plan de division



RGD 74

Contenance totale du tènement - m² 1936

Lieu dit	Cadastre	m ²	Occupation	PLUi	Servitudes
NANCE	B864	688	Bâti	UD	Non connues
	B866	1143	Bâti	UD	Non connues
	B869	105	Libre	UD	Non connues

URBANISME

PLUI HM Thonon Agglomération 16/12/2025
 Zone Urbaine Zone constructible Secteur UD

Emprise au sol de l'immeuble

Mesure sur RGD 74 CES: Coefficient d'emprise au sol
 Emprise au sol construction m² 225,57
 CES THEORIQUE ADMISSIBLE - m² 231,8
 CES it S :> 1501m²
 S Tènement - m² 1936
 $210 + (S-1500) \times 0,05$
 CES THEORIQUE DISPONIBLE -m² 6,23

BASE DE TRAVAIL

A - BASE DE TRAVAIL

Sur la base de l'analyse des éléments communiqués par les parties, visites,...

B - SURFACES

Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur la superficie des terrains communiquée ou des données GEOPORTAIL - RGD MONT-BLANC

Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé réalisé par un géomètre expert, il conviendrait de modifier nos résultats en conséquence

A rajouter pour les biens en copropriété : Immeubles d'habitation

La vérification des surfaces indiquées dans la présente lettre au regard de la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (Loi Carrez) et de son décret d'application n° 97-532 du 23 mai 1997, n'entre pas dans la présente mission.

S'agissant de l'affectation des locaux au regard de la Commune, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'affectation communiquée en fonction de l'usage effectif qui est fait des biens.

S'il se révélait que les affectations ne correspondaient pas aux informations transmises, nos conclusions devraient être revues en conséquence.

C - VALORISATION THEORIQUE

. Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en Euros, et hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable au bien.

. Les valeurs théoriques que nous avons fixées l'ont été dans le cadre du marché actuel sans aucune anticipation par rapport à un marché qui pourrait être soumis à des variations à la hausse ou la baisse.

. Les valeurs théoriques ont été fixées pour des biens immobiliers libres de toute occupation.

Pour mémoire : les frais des diagnostics en vigueur pour la mise en vente des biens immobiliers sont à la charge du vendeur...

D - REMARQUES

a) Notre mission n'a pas comporté :

- de certification de la situation juridique des biens (titres de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique au regard de la commune sur laquelle sont implantés les biens immobiliers. I

- de certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seuls un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi, de certification des surfaces conformément aux dispositions de la Loi CARREZ,

- de sondage de la résistance physique du sous-sol ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain,

- de vérification du fonctionnement des services généraux ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations, Etc.), % et sur l'amiante au regard de la législation en vigueur...

c) Nous n'avons pas effectué de vérification de la présence d'amiante, plomb, pollution des sols, installation d'ascenseurs...dans les immeubles (le coût éventuel de mise aux normes pour désamiantage et autres contrôles obligatoires pour la mise en vente serait alors à déduire des valeurs exprimées ci-après).

d) La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris).

e) Les coûts des travaux que nous provisionnons, le cas échéant, sont donnés à titre informatif et sous réserve, notamment pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1980, d'un diagnostic lié à la présence d'amiante dans la construction et aux travaux de défloccage qui pourraient en résulter...

f) Seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise les coûts prévisionnels.

g) - Le(s) présent(s) rapport(s) ne peuvent être reproduits ou communiqués à des tiers que dans leur intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

SYNTHESE DES VALEURS

R01 74140 EXCENEVEX 1191 route du Lac
LOCAL COMMERCIAL PARKING 22 PLACES - 2 GARAGES
 RELEVÉ DES CONSTRUCTIONS... - VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS

Les biens immobiliers sont situés à EXCENEVEX, - Altitude 312 m, département de la Haute-Savoie. Elle appartient à la Communauté de Communes du Bas-Chablais, intégrée à l'entité franco-suisse GRAND GENEVE : 1.000.000 habitants. Elle compte **1326 habitants INSEE 2022**. Plus particulièrement, les biens sont implantés hors du chef-lieu, sis 1191 route du Lac.

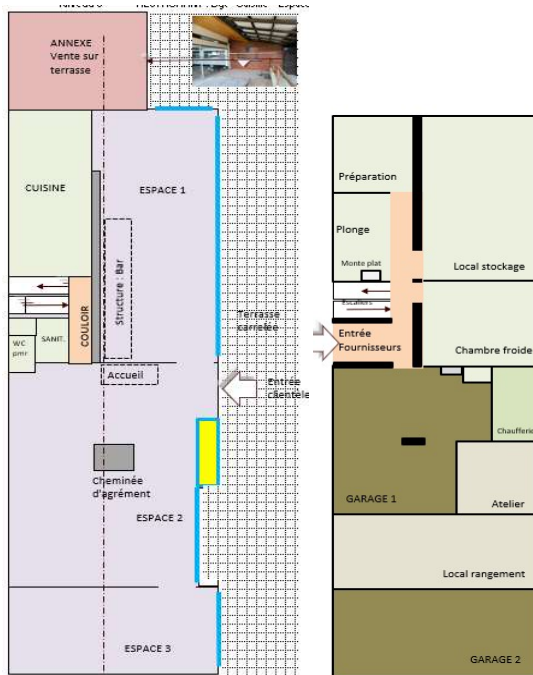
Distances indicatives :Google Maps
 Mairie : 2' - 650m
 Thonon-les-Bains : 19' - 15,5km
 Genève GVA - 57' - 33km



LOCAL COMMERCIAL - Niveau sur cour - Parking 22 pl.



Cour arrière



Niveau sur parking
 VENTE + cuisine et sanitaires

Niveau sur cour
 ANNEXES

ETAT DES SURFACES

Local commercial soumis
 au calcul de la surface utile pondérée commerciale - SUPC - m²

Niveau sur parking	SUB m ²	199
Niveau sur cour	SUB m ²	162
	SUB TOTAL -m ²	361

	SUB TOTAL -m ²	361	Détail - R01 page 14
SUPC TOTAL m ²		218	Détail - R01 page 15 à 18

POSITIONNEMENT

Le département de la Haute-Savoie jouit d'un attrait particulier :
de l'ordre de 11.000 nouveaux habitants par an.
EXCENEVEX est une petite commune résidentielle et touristique implantée au bord du lac Léman :
1326 habitants INSEE 2022, membre de la Communauté de Communes du Bas-Chablais
Intégrée à l'entité franco-suisse GRAND GENEVE : 1.000.000 habitants
La population travaillant sur le Canton de Genève est importante.
Les salaires élevés de ces derniers développent la consommation.
La valorisation des locaux commerciaux et industriels subissent moins la hausse que les appartements et maisons du secteur de l'habitat.
Le tourisme d'été permet le développement d'une activité à la journée et d'hébergement : Campings 177 places - Hôtellerie 12 chambres
Les biens immobiliers sont situés hors du chef-lieu, proche des rives du lac Léman : Plage d'Excenevex

RESUME

Excenevex une petite commune d'activité estivale située au bord du Lac Léman
Un local commercial assez proche de la plage et du lac
Un local commercial isolé
Un parking de 22 place rénové sécurisé avec une barrière automatique
Un bâtiment nécessitant des travaux :
Des locaux nécessitant des travaux : Mise en conformité technique et de sécurité
Cour arrière en chantier

Marché de l'immobilier commercial 1er semestre 2026
Marché difficile

OCCUPATION DU TENEMENT

IMMEUBLE : Sous-sol - R+1
LOCAL RESTAURANT :
Niveau 0 : Salles - Cuisine...
Niveaux -1 : Locaux techniques du restaurant
PARKING Extérieur RESTAURANT : 22 places
APPARTEMENT: Niveau +1
2 Garages
Cour arrière

ETAT INDICATIF DE LA CONSTRUCTION

LOCAL COMMERCIAL
EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
Toiture Métal
Façade A restaurer
Isolation Nécessité de mise à niveau
Sécurité :Nécessité de mise en conformité

LOCAL COMMERCIAL

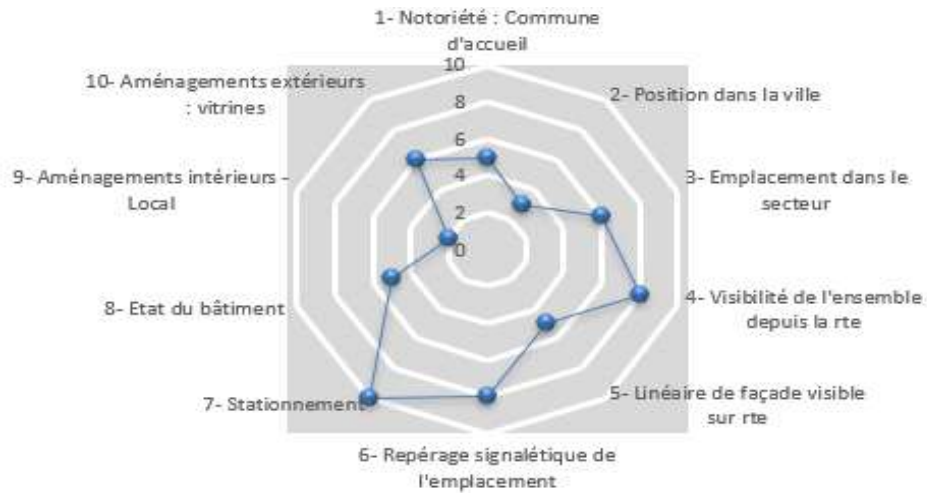
A - Niveau sur parking : Espaces 1 2 3 -- Cuisine - Sanitaires
A restaurer
B - Niveau sur cour A restaurer
Remarque
les prises de courant et interrupteurs ont été retirés.

EVALUATION

LOCAL COMMERCIAL

PARKING 22 PLACES - 2 GARAGES

PROFIL DU LOCAL COMMERCIAL CONSIDERE Voir R01 Page 37



PROFIL LOCAL COMMERCIAL CONSIDERE

Profil sur la base de 10 Critères - Notes 0 à 10 Note 10 "Excellence"

1- Notoriété : Commune d'accueil	5	Commune de tourisme familial d'été en bord du Léman
2- Position dans la ville	3	Hors du Chef-lieu
3- Emplacement dans le secteur	6	Proche de la plage, camping...
4- Visibilité de l'ensemble depuis la rte	8	Bien visible - Parking -Construction
5- Linéaire de façade visible sur rte	5	Très en retrait de la route- Parking 22 pl.
6- Repérage signalétique de l'emplacement	8	Bonne visibilité : Panneau
7- Stationnement	10	Parking privé de 22 pl. avec barrière télécommandée
8- Etat du bâtiment	5	Travaux extérieurs : Entre autres Façades - Isolation, cour intérieure en chantier...
9- Aménagements intérieurs - Local	2	Vide - Prises de courant et interrupteurs retirés - Ensemble à restaurer
10- Aménagements extérieurs : vitrines	6	Entretenus

VALEUR THEORIQUE - SYNTHÈSE

Détail se reporter à : Rapport R01 - pages 38 à 45

LOCAL COMMERCIAL - 2 niveaux -

VENTE : Niveau sur parking

ANNEXES : Niveau sur cour arrière

En raison de l'état actuel du marché de l'immobilier : LOCAUX COMMERCIAUX
du positionnement du Local commercial et de l'état de vétusté constaté par l'expert des locaux considérés,
L'expert judiciaire a évalué les biens immobiliers par :

1 - la Méthode dite par "Reconstitution" : LOCAL COMMERCIAL (2 niveaux)

2 - la Méthode dite par "Comparaison" : PARKING - GARAGE - APPARTEMENT

1 -Méthode dite par "Reconstitution" :

LOCAL COMMERCIAL 2 niveaux

Elle permet de reconstituer la valeur théorique à partir de valeurs techniques construites des biens immobiliers

Terrain - Construction ..

- Terrain

Valeur théorique du "terrain" à laquelle est appliqué un coefficient pondérateur pour occupation du sol par une construction.

- Construction

Détermination de la valeur théorique sur la base de la Valeur à neuf de construction bâtiment de même "catégorie constructive", à laquelle est appliqué un coefficient de pondération de vétusté...

2 - Méthode dite par "Comparaison"

PARKING EXTERIEUR 22 places - GARAGES

Permet de se situer / au marché

Aide à la valorisation par rapport à des ventes de biens immobiliers situés sur le territoire communal donné "Similaires" ou de caractéristiques permettant une étude comparative permettant de reconstituer une valeur théorique des biens immobiliers étudiés.

R01 74140 EXCENEVEX 1191 route du Lac
LOCAL COMMERCIAL PARKING 22 PLACES - 2 GARAGES

SYNTHÈSE VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS

A	R01 - TERRAIN OCCUPE PAR LA CONSTRUCTION	289 432 €
	Contenance - m ² 1936	
B	R01 - LOCAL COMMERCIAL -- PARKING extérieur 22 places - 2 garages	
	SUB m ² 361	
	SUPC m ² 218	
	Valeur théorique proposée par l'expert HT	352 507 €
	Total A+B	641 939 €

R02

74140 EXCENEVEX 1191 route du Lac

APPARTEMENT

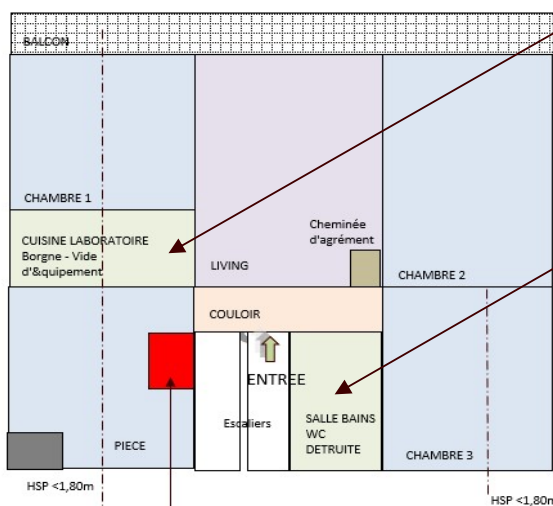
RELEVÉ DES CONSTRUCTIONS... - VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS



Côté parking



Côté cour



Cuisine vide - Equipements retirés

Salle debains - WC détruite

Machinerie ascenseur :
 Dans coffre bois : SECURITE ???

Plan de principe

Surface habitable : Loi Carrez
 SHAB - m² 73,14



APPARTEMENT

Assimilable à un logement de fonction
 Appartement avec salle de bains détruite
 Cuisine de très faible surface : 5,65 m, borgne, non équipée...
 2 pièces très en deçà des surfaces 9 m² HLM CH2 : 4,71 m² - *Pièce 6,47 m²
 *Pièce 6,45 m²: Machinerie ascenseur dans coffre bois : SECURITE
 CH1 - CH2 - LIVING : Immenses baies vitrées non isolées thermiquement...

ETAT DE VETUSTE

Salle de bains : WC - Lavabo... retirés
 Cuisine laboratoire : Local vide - Aucun équipement -
 Pièce : Machinerie ascenseur : SECURITE ????
 Baies vitrées de très grande dimensions en simple vitrage
 Aucun chauffage
 IMPORTANTS TRAVAUX -MISE A NIVEAU ET CONFORMITE NECESSAIRES

R02 74140 EXCENEVEX

EVALUATION BIENS IMMOBILIERS

APPARTEMENT

EVALUATION

Détail se reporter au rapport R0 - APPARTEMENT - Pages 18 à 31

Méthode dite par "COMPARAISON"

Valeur théorique indicative

APPARTEMENT Valeur théorique 1er semestre 2026

Surface habitable loi Carrez - SHAB m²m² 73,14
 €/ m² SHAB moyen "Commune d'Excenevex" retenu par l'expert 4400

Coefficient de pondération - A 20%
 Local commercial + Appartement lié. Immeuble composé d'un local commercial avec appartement à l'étage
 Appartement pouvant être assimilé à un logement de fonction.

Coefficient de pondération - B 60%
 Appartement avec salle de bains détruite
 Cuisine de très faible surface : 5,65 m, borgne, non équipée
 2 pièces très en deçà des surfaces 9 m² HLM CH2 : 4,71 m² - *Pièce 6,47 m²
 *Pièce 6,45 m²: Machinerie ascenseur dans coffre bois : SECURITE
 CH1 - CH2 - LIVING : Immenses baies vitrées non isolées thermiquement...

EVALUATION DU BIEN IMMOBILIER

APPARTEMENT Valeur théorique 1er semestre 2026

Propositions de valeur théorique par l'expert

SHAB loi Carrez - m² 73,14

Valeur théorique € - Hors droits - Hors taxes... 64 364 €

€/ m² SHAB retenu par l'expert 880

Aucune salle de bains Wc - Local cuisine vide - 2 pièces
 2 pièces très en deçà des surfaces 9 m² HLM CH2 : 4,71 m² - *Pièce 6,47 m²
 *Pièce 6,45 m²: Machinerie ascenseur dans coffre bois : SECURITE
 Immenses baies vitrées non isolées thermiquement...

Les valeurs que nous avons fixées l'ont été dans le cadre du marché actuel sans aucune anticipation par rapport à un marché qui pourrait être soumis à des variations à la hausse ou la baisse...

R02 **APPARTEMENT**

Evaluation

SHAB m² 73,14

Valeur théorique proposée par l'expert HT

64 364 €

SYNTHÈSE DES VALEURS

Valeurs théoriques HT - Hors droits ...- Se reporter à page Base - R01 et R02

Valeur théorique 1er semestre 2026

Les valeurs que nous avons fixées l'ont été dans le cadre du marché actuel sans aucune anticipation par rapport à un marché qui pourrait être soumis à des variations à la hausse ou la baisse..

EVALUATION

Méthode mixte -RECONSTITUTION - COMPARAISON

1 VALEUR THEORIQUE NET VENDEUR: CESSION DE GRE A GRE

A R01 - TERRAIN OCCUPE PAR LA CONSTRUCTION : Local commercial + Appartement		
Contenance - m ²	1936	Valeur théorique proposée par l'expert HT <u>289 432 €</u>
B R01 - LOCAL COMMERCIAL -- PARKING extérieur 22 places - 2 garages		
SUB m ²	361	SUPC m ² 218
		Valeur théorique proposée par l'expert HT <u>352 507 €</u>
C R02 - APPARTEMENT		
ANALYSE ET VALORISATION se reporter au rapport R02		Valeur théorique proposée par l'expert HT <u>64 364 €</u>
SHAB m ²	73,14	

EVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS CONSIDERES

ENSEMBLE IMMOBILIER A - B - C

Valeur théorique de l'ensemble A + B + C proposée par l'expert HT 706 303 €

2 MISE A PRIX DANS LE CAS DE VENTE AUX ENCHERES

Mise à prix	0,5 de la valeur théorique : Cession de gré à gré	
	Valeur théorique de l'ensemble A + B + C proposée par l'expert HT	<u>350 000 €</u>

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE THONON-LES-BAINS
SERVICE DES PROCEDURES COLLECTIVES
RG

Liquidation judiciaire OJC 26/16
ORDONNANCE 06-févr-26
N° Portalis ...
Juge Commissaire Madame Chloé CATTEAU
Greffière Madame Isabelle CANONICI
Mandataire Judiciaire Maître Philippe SERRANO
Expert Désigné M Michel BONNOT



Fait pour valoir de ce droit
Document établi par notre cabinet
Annemasse le 05-avr-26

Michel BONNOT

Urbaniste
Expert de Justice
Près la Cour d'Appel de Chambéry
Membre de la Compagnie des Experts Judiciaires
de la Cour d'Appel de Chambéry

ANNEXES

EVALUATION BIENS IMMOBILIERS
74140 EXCENEVEX
1191 route du Lac

LOCAL COMMERCIAL - STATIONNEMENT EXTERIEUR 22 pl.- 2 GARAGES
TERRAINS

Dossier	LJ SCI VINTAGE IMMO
RG
LJ	OJC 26/16
N° Portalis	...
ORDONNANCE	6/2/26
JUGE COMMISSAIRE	Madame Chloé CATTEAU
GREFFIERE	Madame Isabelle CANONICI
MANDATAIRE JUDICIAIRE	Maître Philippe SERRANO
EXPERT JUDICIAIRE DESIGNE	M Michel BONNOT

SOCIETE	SCI VINTAGE IMMO
Gérante	Mme Bénédicte LECLERC
Gérant	
CONSEIL(s)	Maître Pierre-Olivier SIMOND

ANNEXES




A1 Extraits PLUI CC Bas Chablais - Zone U - Secteur UD

TITRE 6 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA ZONE UD et UDL













Pour rappel, la zone UDL sur le territoire de la commune d'Yvoire est concernée par un SPR (Site Patrimonial Remarquable) valant SUP (Servitude d'Utilité Publique) annexée au PLUi.

























CHAPITRE I : DESTINATIONS, USAGES ET NATURES DE L'OCCUPATION

UD et UDL.I.1. Destination des constructions et usage des sols

Destination autorisée	
Destination autorisée sous condition . Dans ce cas les conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée sont précisées.	
Destination interdite	

UD et UDL.I.1.a. Les nouvelles constructions :

Destination	Sous destination	UD	UDL
Habitation	Logement	 Tout projet de construction comprenant, en un seul bâtiment, quatre logements ou plus doit prévoir au moins une cave ou un cellier par logement, d'une surface minimale de 3m ² . Ces annexes devront être accessibles par une entrée autonome, distincte de celle des appartements.	
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une		

	clientèle	Elles sont autorisées dans la limite de 300 m ² de surface de plancher.	Elles sont autorisées dès lors qu'elles exigent la proximité immédiate de l'eau et d'une bonne insertion dans le paysage lacustre
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		 Ils sont autorisées dès lors qu'ils exigent la proximité immédiate de l'eau et d'une bonne insertion dans le paysage lacustre
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		
		Ils sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.	Ils sont autorisées dès lors qu'ils exigent la proximité immédiate de l'eau et d'une bonne insertion dans le paysage lacustre
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		 Ils sont autorisées dès lors qu'ils exigent la proximité immédiate de l'eau et d'une bonne insertion dans le paysage lacustre
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt	 Ils sont autorisés dès lors qu'ils	

		sont liés et accessoires à une activité autorisée dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone, et dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, à la salubrité, à la tranquillité du voisinage, et que toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.	
	Bureau	?	⊗
		Ils sont autorisés dans la limite de 300 m ² de surface de plancher.	⊗
	Centre de congrès et d'exposition	⊗	⊗

UD et UDL.I.1.b. Evolutions des constructions existantes :

En zone UD :

En outre, pour les constructions préexistantes dont la destination ne serait pas autorisée dans la zone, seuls sont autorisés :

- la mise aux normes,
- l'aménagement,
- la réhabilitation,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- les annexes limitées à 40 m²,

dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité, qu'ils n'engendrent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et que les conditions d'accès sont suffisantes.

En zone UDL :

Les constructions existantes peuvent bénéficier :

- de la réfection, de la réhabilitation et de l'aménagement,
- de l'extension dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi,
- de la réalisation d'annexes dans la limite de deux par unité foncière et de 60 m² d'emprise au sol au total,
- de la réalisation de piscine, dans la limite de une par unité foncière,
- en cas de démolition, elles peuvent être reconstruites dans le respect du gabarit de la construction initiale.

Les annexes et extensions respectant les règles édictées ci-dessus, devront s'implanter du côté opposé au Lac, sauf impossibilité technique avérée.

- La réhabilitation des annexes existantes est autorisée, sans modification de volume
- du changement de destination, à condition que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone UD, en respectant les conditions définies dans la zone UD

UD et UDL.I.1.c. Les autres occupations et usages du sol :

	UD	UDL
Les dépôts et stockages de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone	✗	✗
les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés	✗	✗
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	✗	✗
Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	✗	✗
Les parcs d'attraction	✗	✗
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	✗	✗
Les ICPE soumise à déclaration et enregistrement	?	✗
	Elles sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.	
Les ICPE soumise à autorisation	✗	✗

UD et UDL.I.2. Mixité sociale et fonctionnelle :**UD et UDL.I.2.a. Mixité sociale dans l'habitat**

Non concernée

UD et UDL.I.2.b. Mixité fonctionnelle

Non concernée

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD et UDL.II.1. Implantation des constructions

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m.

Concernant les implantations en limite du domaine public, la hauteur d'implantation des éléments de débords éventuels doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles édictées ci-dessous.

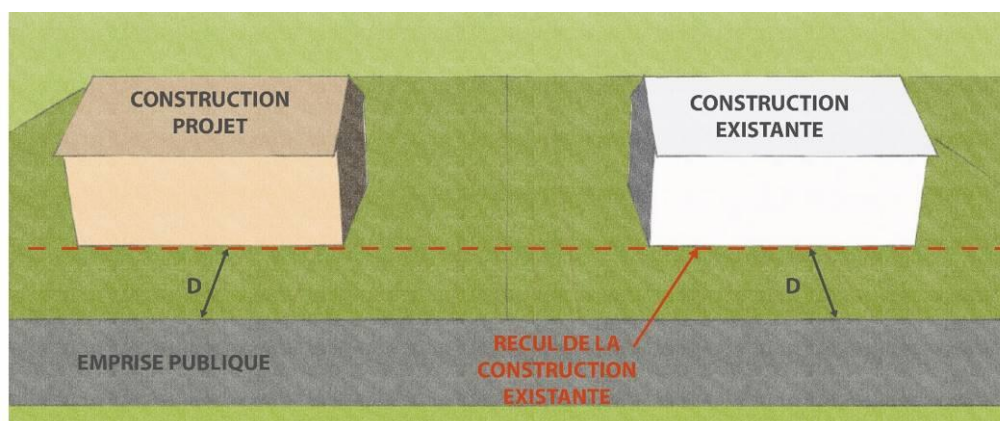
UD et UDL.II.1.a. Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée publique.

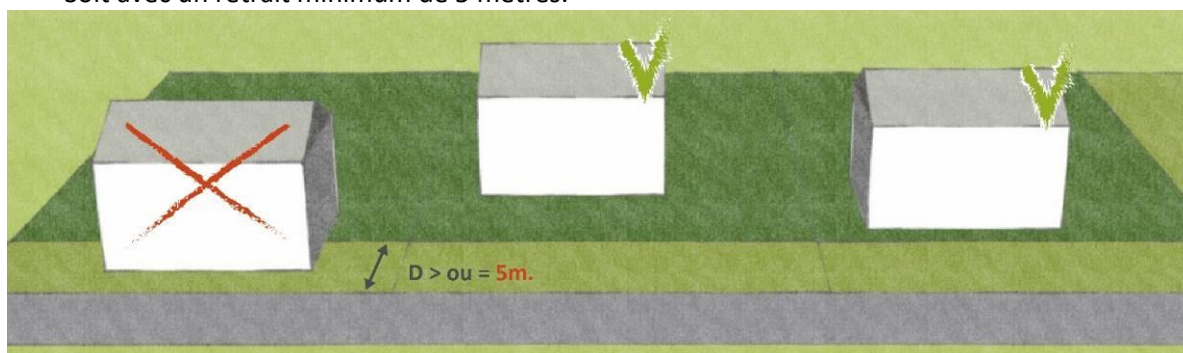
Les nouvelles constructions :

Elles doivent s'implanter :

- Soit dans le même alignement d'une au moins des constructions de gabarit comparable avec la future construction, la plus proche édifiée sur les terrains limitrophes,



- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres.



Les bassins de piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4 mètres.

Les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 1,5 mètre.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite du domaine public.

Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite des voies ou emprises publiques, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur ladite limite.

Dispositions spécifiques relatives aux reculs par rapport aux routes départementales, hors agglomération :

Les constructions doivent s'implanter à :

- 40 m de part et d'autre de l'axe des routes bénéficiant du statut de déviation d'agglomération ou du statut de routes express ;
- 25 m de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ou hiérarchisées dans le réseau structurant ;
- 18 m de l'axe des autres routes départementales.

Les reculs ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations qui prennent en compte un contexte topographique contraignant ou des secteurs dans lesquels le développement urbanistique doit conduire à terme à une reconsidération des limites de l'agglomération. Dans ce cas, il conviendrait que le recul adopté ne soit pas inférieur à 12 m par rapport à l'axe de la route départementale. Dans tous les cas, les reculs devront s'inscrire dans les objectifs de maintien de la sécurité et de la viabilité sur le réseau routier départemental.

Les constructions existantes :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

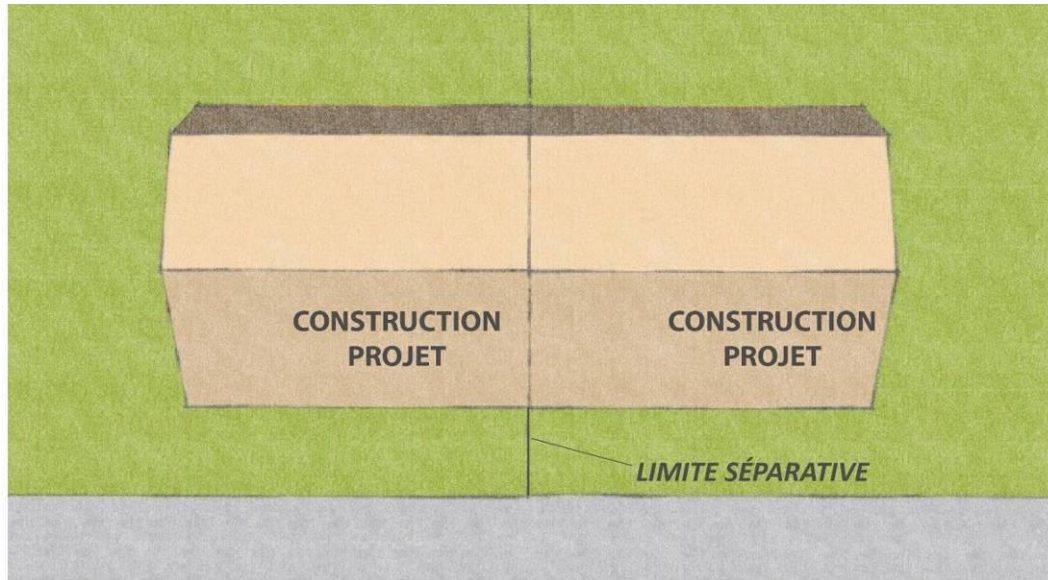
Dans le cas de projets de travaux d'isolation extérieure ou de la mise en place de dispositifs de protections solaire en saillie des façades d'une construction existante, la règle d'implantation peut être différente de celles définies ci-avant, si les dispositifs d'isolation et/ou de protection présentent une épaisseur au plus égale à 25 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

UD et UDL.II.1.b. Implantation par rapport aux limites séparatives

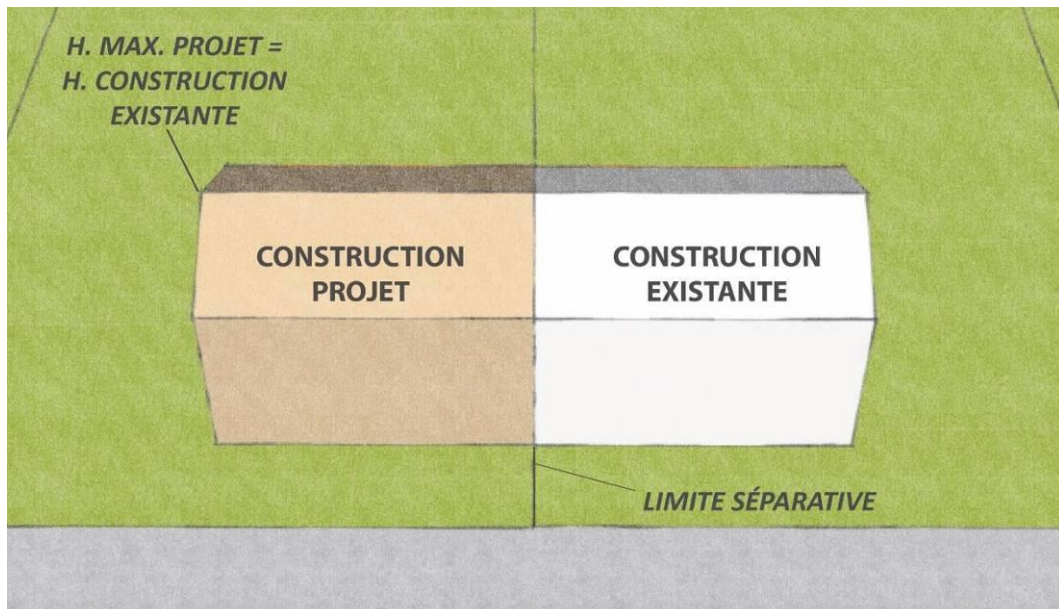
Les nouvelles constructions

Elles doivent s'implanter :

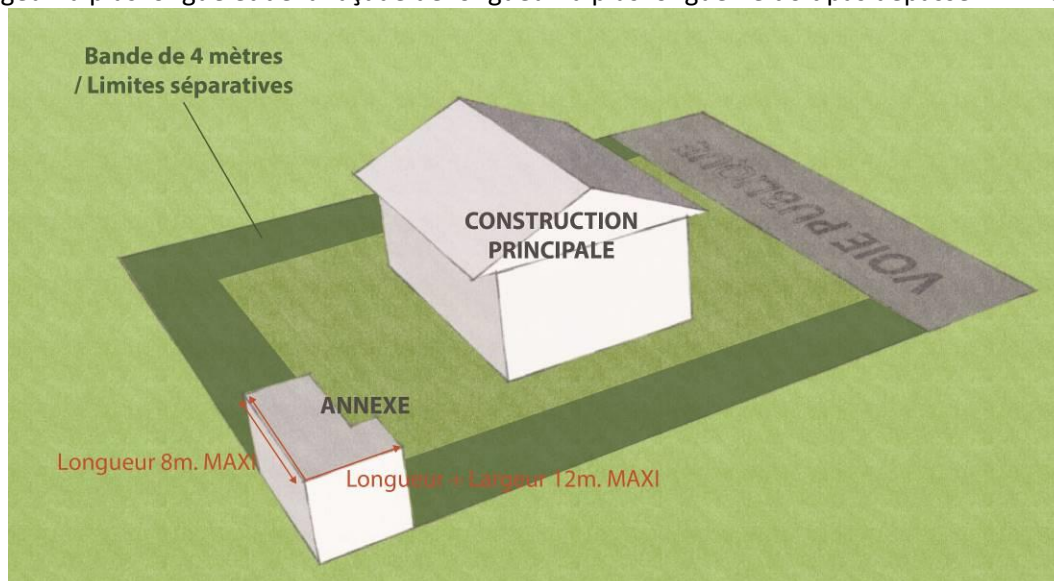
- Soit sur limite séparative dans les conditions suivantes :
 - . ou des constructions se réalisent simultanément sur chaque tènement sur limite séparative (projet mitoyen),



- . ou la construction se réalise en appui sur une construction pré-existante implantée sur limite séparative, avec une hauteur maximale devant respecter la hauteur de la construction existante sur limite.

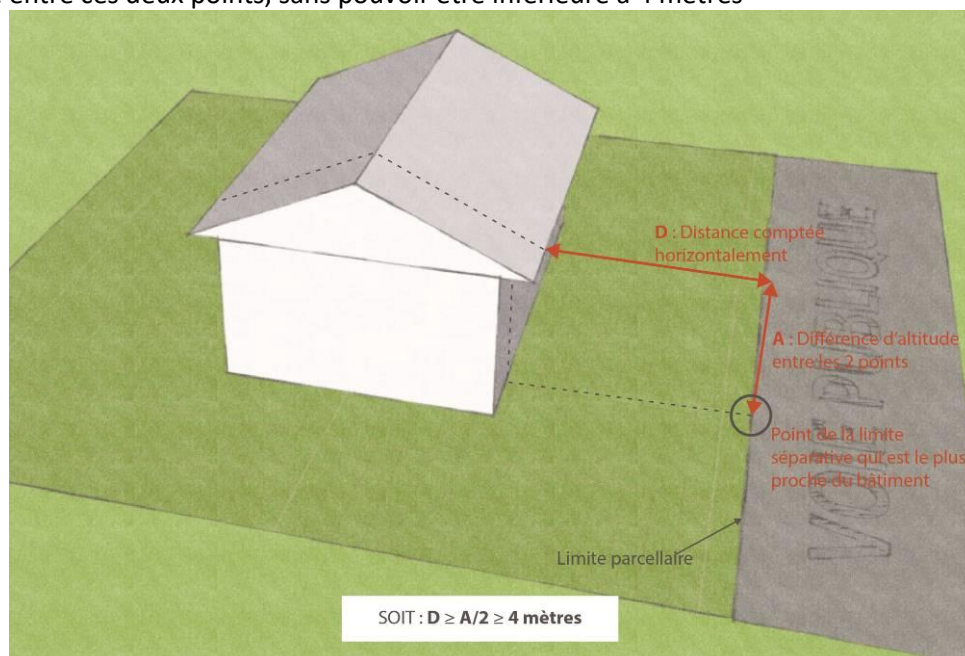


Les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite séparative dans le respect des règles ci-après. Les annexes implantées dans une bande de 0 à 4 m de la limite séparative ne doivent pas excéder 3,5 mètres de hauteur et aucune façade ne doit dépasser 8 mètres, et la longueur cumulée de la façade de largeur la plus longue et de la façade de longueur la plus longue ne doit pas dépasser 12 mètres.



Les annexes pourront aussi s'implanter en limite séparative dans le cas où il s'agit d'une annexe accolée à la construction principale ouverte sur 3 côtés.

- Soit en retrait avec : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres



Les bassins de piscine doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite séparative.

Les constructions mitoyennes de constructions déjà édifiées avec un recul ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces constructions sans aggraver la non-conformité.

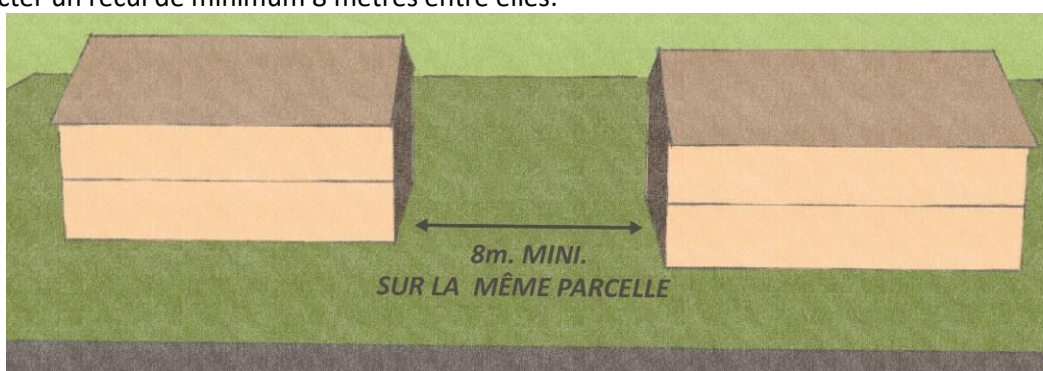
Les stationnements en sous-sols et autres espaces annexes souterrains peuvent s'implanter jusqu'à 2,5m de la limite séparative.

Les constructions existantes :

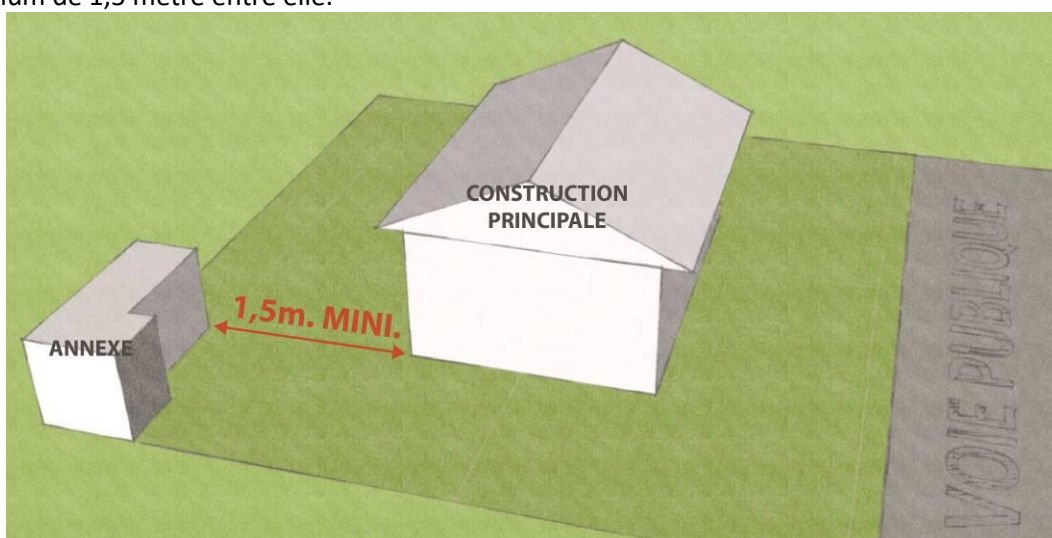
L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon non conforme aux prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

UD et UDL.II.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles ne sont pas mitoyennes, les constructions principales (hors annexes et piscines), doivent respecter un recul de minimum 8 mètres entre elles.



Les annexes et la construction principale, si elles ne sont pas accolées, doivent respecter un recul minimum de 1,5 mètre entre elle.



La distance est calculée au nu des façades.

UD.II.2.Volumétrie

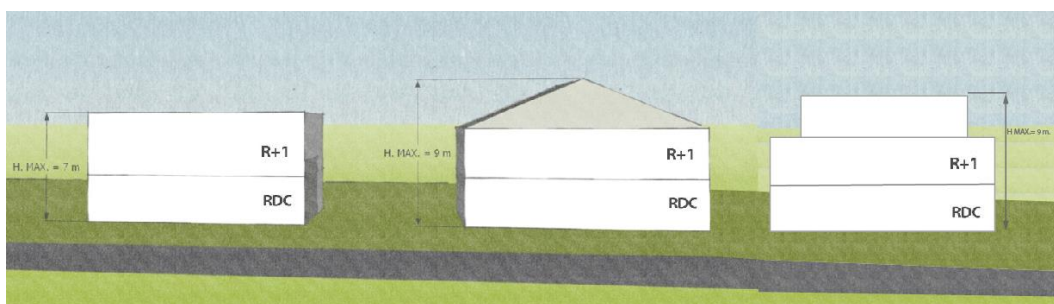
UD et UDL.II.2.a. Hauteur minimale

Non concernée

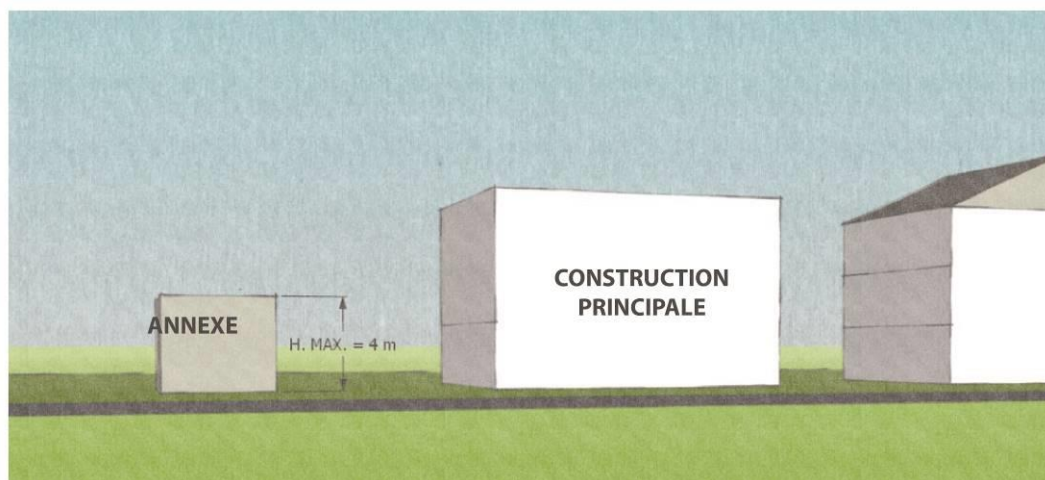
UD et UDL.II.2.b. Hauteur maximale

Les nouvelles constructions :

La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes) est de 9 mètres et R+1+combles/attiques ou 7 mètres et R+1 en cas de toiture-terrasse.



La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres.



La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

Rappel : dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 15 %, la hauteur maximale est augmentée de 1,5 m pour les constructions principales (hors annexes).

Les constructions existantes :

Les extensions au sol des constructions existantes peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone et de s'intégrer à l'environnement bâti.

UD et UDL.II.2.c. Coefficient d'emprise au sol

Le CES est évolutif en fonction de la taille du terrain d'assiette de l'opération¹.

En cas d'opération de division postérieure à l'entrée en vigueur du PLUi du Bas Chablais (Permis de Construire Valant Division, Permis d'Aménager, Division Parcellaire) le calcul se fait sur la base de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et non sur le lot issu de la division.

Le CES est le suivant :

- Si la surface du tènement concerné par l'opération est inférieure ou égale à 400 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $S \times 0,20$
- Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre 401 m² et 800 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $80 + (\text{surface du tènement} - 400) \times 0,15$
- Si la surface du tènement concerné par l'opération est comprise entre 801 m² et 1500 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $140 + (\text{surface du tènement} - 800) \times 0,10$
- Si la surface du tènement concerné par l'opération est supérieure ou égale à 1501 m² alors l'emprise au sol maximale est de : $210 + (\text{surface du tènement} - 1500) \times 0,05$

UD et UDL.II.2.d. Volume

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle, soit de type carré soit de type rectangulaire.

Les étages en attiques doivent représenter une proportion d'au maximum 50 % de la projection au sol de la surface totale de l'étage inférieur et présenter un retrait sur tous les côtés des façades de la construction.

Les constructions présentant une façade sur rue supérieure à 15 mètres de longueur doivent être décomposées en plusieurs volumes, de hauteur et de recul différenciés.

La longueur des constructions d'un seul tenant ne peut excéder 30 mètres.

¹ Exemple d'application pour un tènement d'une surface de 2000 m² : il s'agit d'appliquer la formule présentée au quatrième tiret, puisque la surface du tènement concerné par l'opération est supérieure ou égale à 1501 m², l'emprise au sol maximale sera alors de 235 m² $((210+(2000-1500) \times 0,05)$

UD et UDL.II.3. Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

Les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant.

Pour rappel, tout projet de modification d'un élément « patrimonial » (identifié ou non au titre du L151-19) doit être réalisé en compatibilité avec l'OAP thématique « patrimoine ».

UD et UDL.II.3.a. Prise en compte du terrain naturel

La nouvelle construction doit s'adapter à la topographie du terrain, tout en respectant les règles d'implantation et de gabarit.

Les déblais/remblais ou affouillements/exhaussements sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Cela ne concerne pas les parkings souterrains des opérations de plus de 5 logements et de plus de 450 m² de surface de plancher ainsi que les piscines, qui ne sont pas limités en déblais/affouillements. Concernant les déblais/affouillements du terrain situé en-dessous des constructions édifiées, la limite est fixée à 2 m.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une largeur d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf lorsque la réalisation de l'accès est contrainte par la topographie. Dans ce cas, le terrain naturel pourra être modifié uniquement à des fins d'aménagement de l'accès à créer.

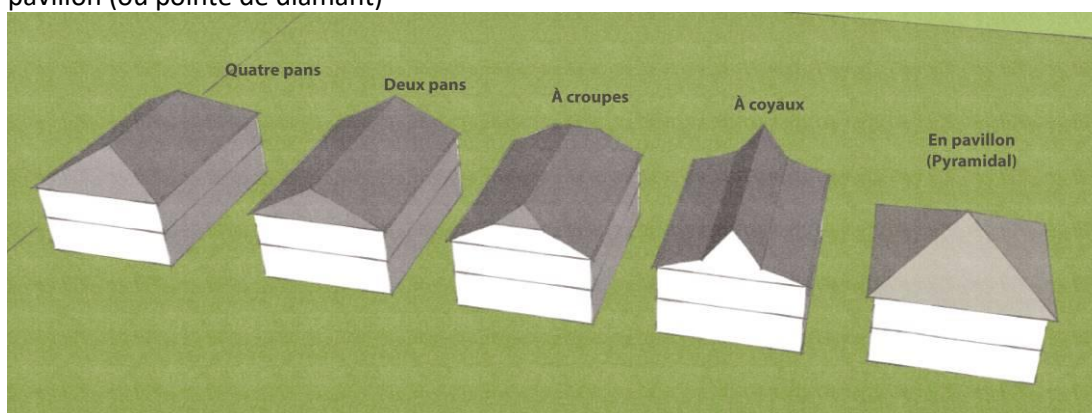
UD et UDL.II.3.b. Aspect des toitures

Les nouvelles constructions

Constructions principales et annexes

Pour les nouvelles constructions (hors couvertures de piscine, véranda, pergolas, dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés) :

- les types de toiture autorisés sont : à deux pans, à quatre pans, à coyaux, à croupes, en pavillon (ou pointe de diamant)



- les types de toiture interdits sont tous ceux qui ne sont pas autorisés ci-dessus et notamment : un pan, trois pans, à la mansart, ...

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.

La couverture des toitures à pans doit être d'aspect tuile dont la couleur doit faire partie du nuancier présent en annexe du règlement. L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdite.

Les toitures végétalisées doivent comporter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.
Pour rappel, elles doivent être réalisées en compatibilité avec l'OAP thématique « paysage, trame verte et bleue ».

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Construction principale

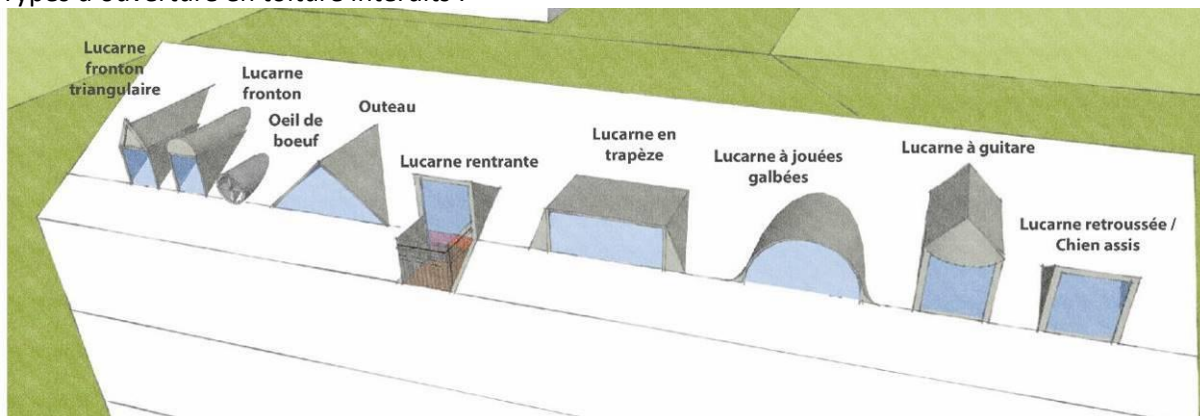
Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 40% et 60%. Cela ne concerne pas les extensions ni les toitures à coyaux.

Les toitures plates non végétalisées sont autorisées dans une proportion maximale de 20 % de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont également autorisées pour les dalles supérieures des parcs de stationnement et en élément restreint de liaison entre deux volumes existants ou à créer. Dans le cas d'un élément de liaison, elles présenteront une proportion inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol des constructions ainsi liaisonnées, et seront couvertes par des matériaux d'aspect compatible avec l'environnement bâti existant.

Les débords de toiture, sauf en limite mitoyenne, ne doivent pas être inférieurs à 1 m. Cette règle concerne les toitures à pans (ne concerne pas les toitures-terrasses ni les attiques à toiture plate).

Types d'ouverture en toiture interdits :



Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Annexes :

La pente de toiture est libre pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m². Au-delà, c'est la règle concernant les constructions principales qui s'applique.

Les annexes à toiture plate sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²,
- lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate,
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée.

UD et UDL.II.3.c. Aspect des façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives (sauf pour les éléments de menuiserie) et le blanc pur sont interdits.

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les extensions et les annexes doivent présenter un aspect (matériaux et couleurs), en harmonie avec la construction existante.

Les nouvelles constructions

Les teintes :

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur et les teintes doivent être choisies au sein du nuancier présent en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

Le recours à une multiplicité de formes d'ouvertures (demi-lune, œil de bœuf, trapèze, pointe, cintre, rectangle, carré, ...) doit être évité.

UD et UDL.II.3.d. Eléments techniques

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique et techniques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées, ils doivent être implantés de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent faire partie de la composition globale du projet architectural et paysager, et favoriser une inscription harmonieuse à la construction ou au tènement.

L'implantation au sol est à éviter, notamment pour les projets en construction neuve qui préféreront une inscription dans la construction neuve. Le cas échéant, les panneaux solaires au sol doivent être installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public, de préférence en fond de parcelle et accompagnés d'aménagements paysagers.

Dans le cas d'installation en toiture à pans : les panneaux devront respecter la pente de toiture.
Dans le cas d'installation en toiture terrasse : les panneaux devront être soit dissimulés par l'acrotère, soit implantés à plat. L'inclinaison doit respecter un angle maximum de 30°.

Les cuves de récupération des eaux de pluie

Elles doivent être enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou masquées depuis l'espace public par l'implantation choisie ou par des végétaux.

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...)

Ils doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures lorsqu'ils existent, et dans tous les cas, ils doivent être implantés en limite du domaine public, et être regroupés. 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 et être facilement accessibles.

UD et UDL.II.3.e. Niveau de performances énergétiques des bâtiments

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 500 m² doit présenter une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en Eau Chaude Sanitaire ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire pour l'ECS.

Le projet devra favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Le projet devra pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain. La conception des constructions à destination d'habitation privilégie la création de logements bénéficiant d'une double orientation. L'organisation des pièces de vie au sud est recherchée.

UD et UDL.II.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

UD et UDL.II.4.a. Coefficient d'espaces verts

Les espaces libres perméables doivent représenter 40 % du tènement de l'opération, dont 25 % en pleine-terre. 75 % des espaces libres perméables doivent être d'un seul tenant.

En cas de division d'un foncier bâti existant, le terrain supportant la construction doit maintenir les proratas définis ci-dessus.

Les tènements de moins de 400 m² ne sont pas concernés par cette obligation.

Les opérations de 15 logements et plus devront prévoir un espace commun (placette, aire de jeux, ...) d'un seul tenant d'au moins 100 m².

UD et UDL.II.4.b. Aménagement extérieur

Pour les opérations d'au moins quatre logements, les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, doivent être aménagés et privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, plantés, sablés ou gravillonnés.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations, ...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communes à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Le traitement des remblais devra être géré de manière qualitative, les grands enrochements, les bâches plastiques, etc. sont interdits.

Pour rappel, le traitement des franges entre zones urbaines / à urbaniser et zones agricoles / naturelles, doit être réalisé en compatibilité avec les OAP « paysage, trame verte et bleue ».

UD et UDL.II.4.c. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'implantation et la hauteur des éléments constitutifs de la clôture doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation notamment sur les voies et aux abords des croisements. La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou en partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la

visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons. Leur implantation en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent présenter une unité de traitement.

Lors de la poursuite d'une clôture existante, il s'agira de poursuivre le style existant, en accord avec les principes définis ci-dessous.

Les clôtures sur le domaine public :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
Un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Les clôtures en limite séparative :

Leur hauteur maximum est de 1,60 mètre

Elles peuvent être composées :

- Soit d'un dispositif à clairevoie (de type lattes, grilles, grillages), dont la partie ajourée doit représenter au moins 20 % du dispositif, doublé ou non d'une haie végétalisée d'essences locales et variées
- Soit d'une clôture opaque de type palissade (hormis mur maçonné et gabions qui sont interdits) autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes sur une longueur maximale de 5 mètres de part et d'autres des constructions sur la limite séparative où sont implantées les constructions mitoyennes
- Dans ces deux cas, un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être réalisé en soubassement, son aspect (matériaux et couleur) doit être en cohérence avec celui de la construction principale édifiée sur le tènement correspondant
- Soit d'une haie végétalisée d'essences locales et variées

Par conséquent, et dans tous les cas, est notamment interdite l'utilisation d'éléments de type canisse, brande, bâches, films plastique, toiles, ...

Les murs anti-bruit sont interdits en clôture, hormis pour les situations décrites ci-après.

Les dispositifs anti-bruit sont autorisés uniquement en bordure des RD 1005, RD 903, RD1206, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à condition qu'ils soient végétalisés en bordure de la voie de circulation considérée ou implantés derrière une haie respectant les principes d'essences végétales décrits ci-après.

Les portails auront une hauteur maximale de 1,80 m.

UD et UDL.II.4.d. Essences végétales

Pour rappel, la constitution des haies végétales doit être réalisée en compatibilité avec les OAP « Paysage, trame verte et bleue ».

Les haies végétales, notamment utilisées en clôture, seront composées d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes dont au moins 1 essence caduque).

D'une façon générale, seront évitées les plantes dites invasives, les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies, et seront privilégiées les espèces dites « locales » ou rustiques, c'est-à-dire adaptées au climat local et/ou ayant une valeur patrimoniale.

UD et UDL.II.5. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

UD et UDL.II.5.a. Stationnement des véhicules automobiles

Généralités

La place standard des véhicules motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 5 mètres de longueur pour 2,50 mètres de largeur.

Les places en garage/box et place cloisonnées (fermée sur 3 côtés) doivent respecter au minimum les proportions suivantes : 6 mètres de longueur pour 3 mètres de largeur.

Les places réalisées en souterrain ne doivent pas être entièrement fermées, 3 cloisons au maximum sont autorisées sans porte de fermeture.

Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres (le stationnement en enfilade est interdit).

50 % de places de stationnements perméables sont exigées à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations liées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

30 % de places de stationnements perméables sont exigée à partir de 50 places de stationnements en aérien pour les opérations de logements.

Pour les destinations et sous destinations concernées, les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Règles applicables par destination et sous destination

Destination	Sous destination	UD et UDL
Habitation	Logement	<p>2 places minimum par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher à partir de 100 m² de surface de plancher par logement avec pour exigence maximale 4 places au total</p> <p>Pour les opérations de 4 logements et plus des places visiteurs sont exigées à hauteur de : 1 place pour 4 logements créés ou 4 lots créés, elles doivent être réalisées en aérien, en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, en dehors de l'espace clôturé</p>

		Pour les opérations de plus de 15 logements, 50 % minimum des places résidentiels (hors visiteurs) doivent être réalisées en souterrain ou intégrées au volume de la construction
	Hébergement	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Le projet devra justifier de la suffisance de ses stationnements pour répondre aux besoins des employés, de la clientèle et des livraisons
	Bureau	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

UD et UDL.II.5.b. Stationnements des deux roues

Stationnement vélo

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 4 logements, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 1 m² par tranche de 20 m² de SP.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux couverts fermés et accessibles de plain-pied, doivent être réalisés pour le stationnement des cycles, avec 2 m² par tranche de 100 m² de SP.

Stationnement deux et trois roues motorisés

La place standard des véhicules deux-roues motorisés doit respecter au minimum les proportions suivantes : 2 mètres de longueur pour 1,5 mètre de largeur.

Pour toute construction neuve à destination d'habitat générant plus de 200 m² de surface de plancher et au moins 3 logements, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées avec 1 place pour 4 logements.

Pour toute construction neuve à destination de bureau générant plus de 200 m² de surface de plancher, des places spécifiques pour les deux roues motorisées, doivent être réalisées pour le stationnement des cycles, avec 1 place par tranche de 100 m² de SP.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UD et UDL.III.1. Caractéristiques des voies de circulation

UD et UDL.III.1.a. Dispositions concernant les accès

L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, etc.) sera conditionnée par la prise en compte, dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

Les accès débouchant directement sur la voie publique sont limités à un par propriété (portail, garage, ...).

La mutualisation des accès doit être privilégiée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

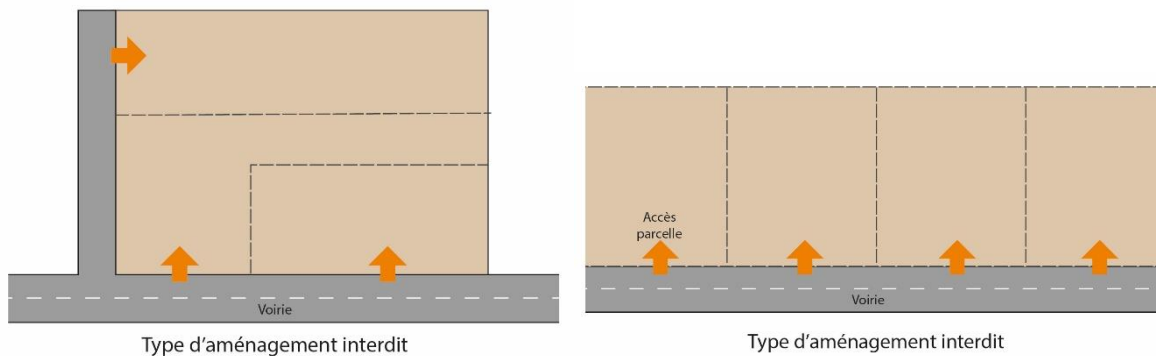


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

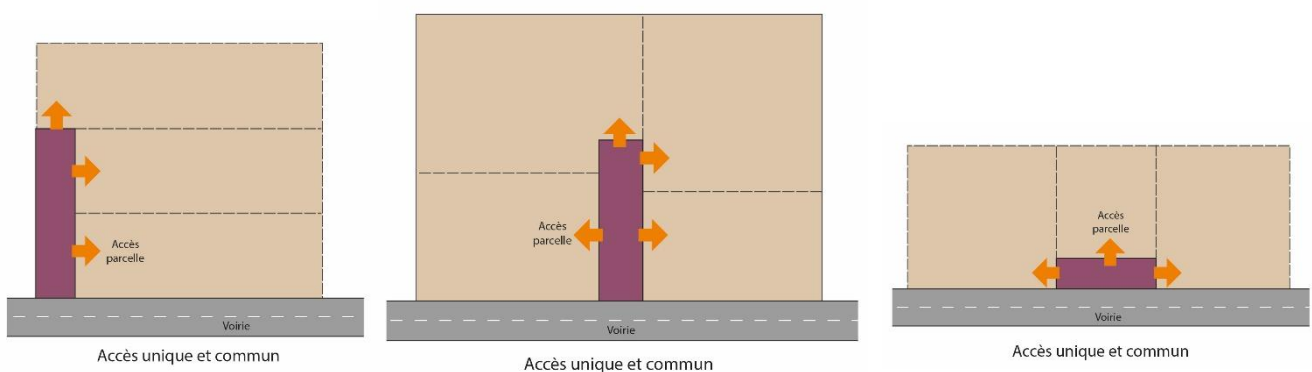


Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

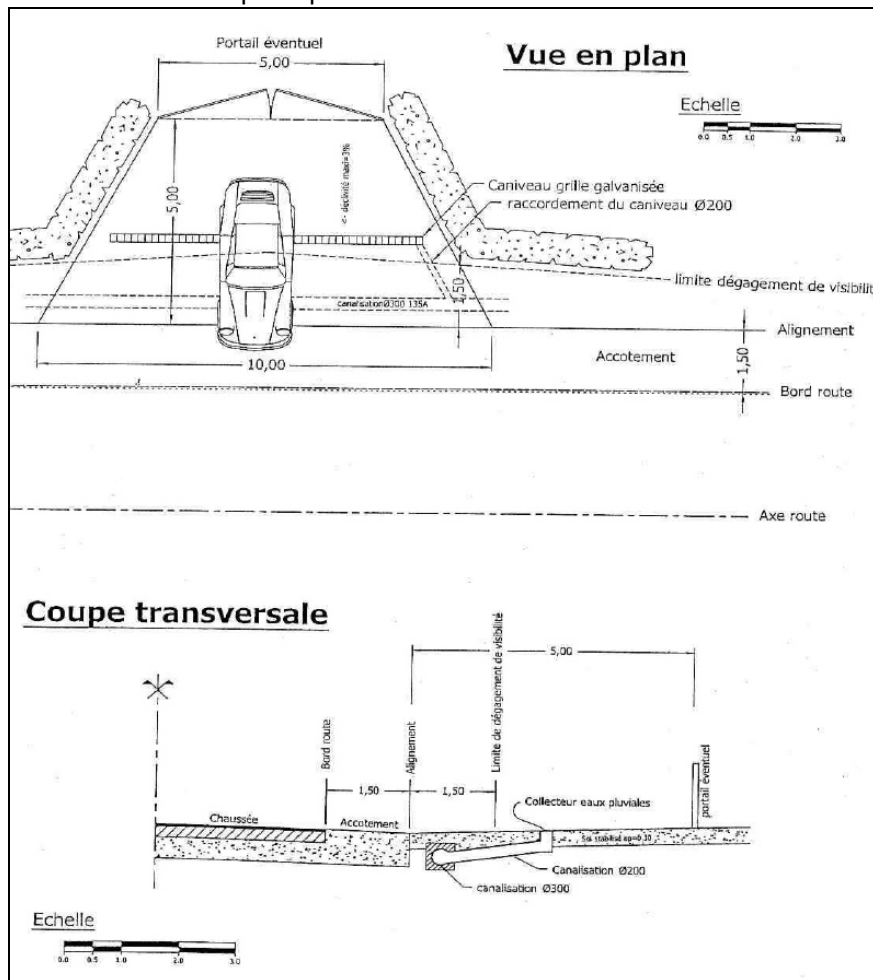
Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique.

Les accès doivent être dimensionnés afin de permettre un accès aisé aux véhicules de secours, de protection civile et de service public.

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

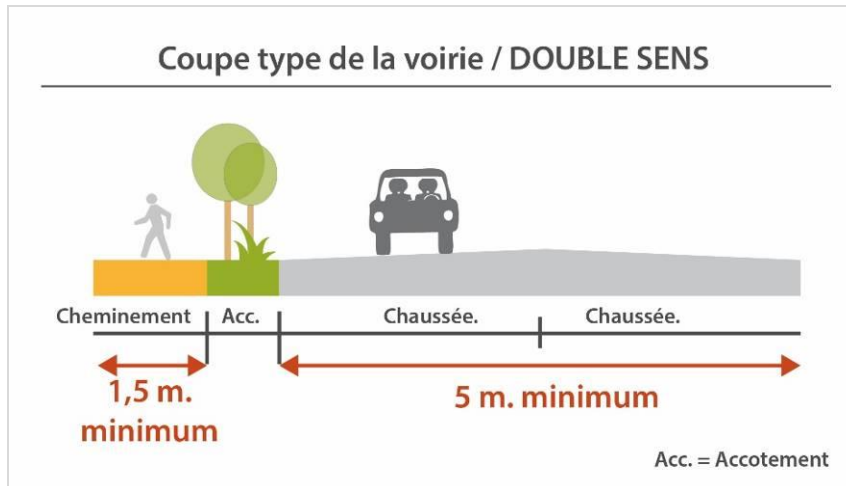
Schéma type d'accès à une voirie publique :



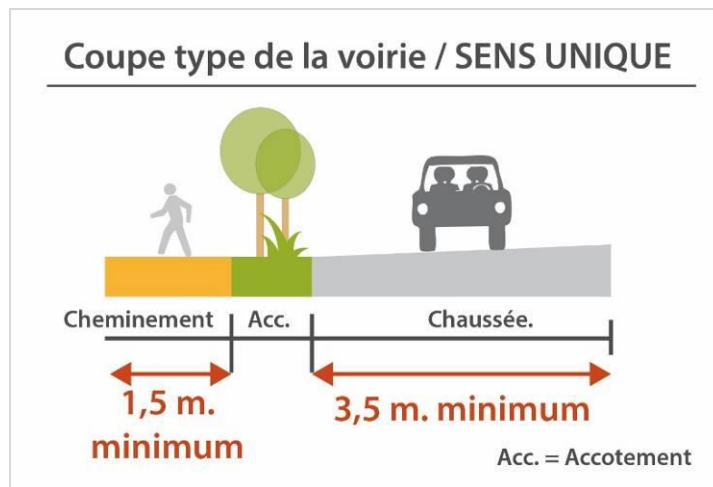
UD et UDL.III.1.b. Dispositions concernant la voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours, de protection civile et de services publics.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens.



Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique.

Pour permettre des aménagements modes doux plus conséquents, des proportions plus importantes pour ces aménagements sont autorisées.

Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les aires de retournement peuvent être rectangulaires, circulaires ou en « T » avec angle courbe.

UD et UDL.III.1.c. Chemins et sentiers

En cas de création de nouveaux sentiers modes doux, ils auront une largeur minimale de 2 m.

UD et UDL.III.2. Réseaux

UD et UDL.III.2.a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

UD et UDL.III.2.b. Assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

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

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

UD et UDL.III.2.c. Gestion des eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- limitation de l'imperméabilisation,
- infiltration des eaux pluviales si possibilité, en priorité,
- rejet des eaux pluviales.

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

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

Les mesures de rétention inhérentes au rejet devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

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

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

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

Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini par le code civil (art.640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent ni être aggravés, ni limités.

Les clôtures constituées de murs en béton faisant obstacle à l'écoulement des eaux de surface et de ruissellement sont interdites. Les eaux de ruissellement doivent pouvoir transiter par la parcelle.

UD et UDL.III.2.d. Réseaux câblés

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, des fourreaux permettant le passage de la fibre optique sont exigés. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre.

UD et UDL.III.2.e. Déchets

En accord avec le service déchet de Thonon Agglomération, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau.

Michel
BONNOT

Expert
de Justice

Expert de Justice Près la Cour d'Appel de
Chambéry

Membre de la Compagnie des experts
judiciaires
de la Cour d'Appel de Chambéry

8, rue du Mont Blanc - 74100 Annemasse
Tél +33 (0)4 50 61 21 77 90 –
bonnot.m@live.fr