

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

THONON AGGLOMERATION



COMMUNE D'YVOIRE

MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - REGLEMENT

Révision du PLU
approuvée le 6 mai 2008

Modification n°1 du PLU
approuvée le 18 juillet 2017

A Thonon-les-Bains, le
Le Président de Thonon Agglomération

Jean NEURY

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AP	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NGV	44
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NI	47
ANNEXE N°1	52
ANNEXE N°2	52
ANNEXE N°3	52
ANNEXE N°4	52

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article UA2.
Les secteurs repérés au titre du L.123-1-9° du code de l'urbanisme sont inconstructibles.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou de travaux divers doivent être transmis aux services de la Préfecture de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service régional de l'archéologie - 6 quai Saint-Vincent – 69283 LYON cedex 01) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive.

UA 2-1 : Les constructions

UA 2-1.1 : Les constructions liées à la mise en valeur de l'exploitation économique, culturelle et de loisirs de certains édifices type le Château d'Yvoire, le jardin botanique, ... sont autorisées dans la mesure où :

- Ces constructions ne portent pas atteinte à la dimension historique et patrimoniale des lieux et des bâtiments existants.
- Ces constructions sont strictement nécessaires pour la visite du Château comme l'implantation d'une billetterie, de sanitaires, ... ou encore comme la création d'une salle à usage pédagogique dans le jardin botanique.

UA 2-2 : Travaux sur le bâti existant

Seuls les travaux sur les constructions existantes sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la dimension historique et patrimoniale des lieux et des bâtiments existants et dans la mesure où ils se réalisent à l'intérieur des volumes existants.

UA 2-2.1 : Les démolitions de bâtiments sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

UA 2-2.2 : La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

UA 2-2.3 : Les travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU ne sont admis que pour améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

UA 2-2.4 : Le changement de destination des constructions est admis dans la mesure où les constructions sont destinées :

- À l'habitation
- À l'hébergement hôtelier,
- Aux bureaux,
- Au commerce,
- A l'artisanat type métiers d'art et type pâtisserie, confiserie, boucherie, boulangerie, fleuriste.

UA 2-2.5 : La restitution de certains édifices type le four banal, les remparts, ... ou de certains éléments constructifs type balcons, perrons, galeries, escaliers, ... sera admise dans la mesure où :

- Les travaux sont nécessaires à la sauvegarde et à la restauration architecturale de l'ensemble patrimonial du bourg historique.
- Les travaux sont justifiés par un plan de la restitution documentée (historique et archéologique).

UA 2-3 : Les installations classées

Les constructions issues du changement de destination, destinées aux commerces ou à l'artisanat et inscrites sur la liste des installations classées, sont admises dans la mesure où :

- Elles assurent une prestation de service de proximité ;
- Elles ne présentent aucune gêne pour le voisinage.

UA 2-4 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (y compris les réseaux) sont admis sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la dimension historique et patrimoniale des lieux et des bâtiments existants,
- De prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

UA 2-5 : Risques naturels

Les secteurs repérés au titre du R.123-11 b du code de l'urbanisme sont constructibles dans la mesure où les constructions prennent en compte les risques de glissement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE****3.0 - Généralités**

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

3.1 – Accès

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 la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 – Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

4.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales.

4.4 – Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés ou éventuellement en façade.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**6.0 – Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toiture et les escaliers, jusqu'à 0,80 m, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

Les débords en saillies sont autorisés sur le domaine public dans la limite de 0,80 m.

6.1 – Implantations

Toute reconstruction devra conserver son implantation antérieure par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

Toute reconstruction devra conserver son implantation antérieure par rapport aux limites des propriétés voisines.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute reconstruction devra conserver son implantation antérieure.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être comparable aux hauteurs existantes, avec une variation tolérée de 1 m pour la sablière, comme pour le faîtage, tout en conservant la même pente de toiture.

En tout état de cause, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 7 m à la sablière et de 9 m au faîtage.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Tous les travaux de restauration, d'entretien et d'amélioration ou de création sont admis dans la mesure où :

- ils sont nécessaires à la sauvegarde et à la restauration architecturale de l'ensemble patrimonial du bourg historique.
- ils sont justifiés par un plan de la restitution documentée (historique et archéologique).
- Ils respectent les caractères constructifs et architecturaux des époques et des constructions.

Les capteurs solaires sont interdits.

Le secteur couvert par la ZPPAUP fait l'objet de dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions. Il convient de se référer au règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré :

- À l'extérieur de la zone UA, la circulation et le stationnement des véhicules sont interdits à l'intérieur des remparts sur le domaine public par arrêté municipal (1974).
- Dans des espaces réservés à cet effet.

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction, est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Des essences locales sont recommandées pour l'intérêt de la dimension florale : glycines, ipomées, volubilis, rosiers grimpants, lilas, prunus, viomes, ... et pour la diversité des arbres et arbustes : châtaigniers, chênes, érables champêtres, cornouillers, noisetiers, sorbiers, charmilles, troènes, houx, lauriers sauce, sureaux, ... Les haies mono-végétales à feuillage persistant type thuyas, cyprès, épicéas, lauriers sont interdites. Les brises-vents, canisses, claustras et tous autres occultants sont également interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction et toute occupation du sol est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article UB2, y compris toutes installations et/ou tous équipements fixes ou mobiles type gros manèges, gros chapiteaux et autres.

(Pour le secteur UBp : se référer à l'article UB 2-5 et UB 2-6)

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

UB 2-0 : Généralités

Tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou de travaux divers doivent être transmis aux services de la Préfecture de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service régional de l'archéologie - 6 quai Saint-Vincent – 69283 LYON cedex 01) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive.

De plus, dans le cadre des orientations d'aménagement du PLU, des principes urbains ont été proposés pour guider les opérations futures d'aménagement et de constructions sur le site de l'ancienne poissonnerie. Toute opération projetée sur ce secteur doit être compatible avec ses principes.

UB 2-1 : Travaux sur le bâti existant

Seuls les travaux sur les constructions existantes sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la dimension historique et patrimoniale des lieux et des bâtiments existants et dans la mesure où les extensions sont mesurées. Une extension maximum de 20 % de la surface de plancher par rapport au permis de construire initial est autorisée.

UB 2-1.1 : Les démolitions de bâtiments sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

UB 2-1.2 : La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

UB 2-1.3 : Les travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU ne sont admis que pour améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

UB 2-1.4 : Le changement de destination des constructions est admis dans la mesure où les constructions sont destinées :

- À l'habitation
- À l'hébergement hôtelier,
- Aux bureaux et aux services,
- A l'artisanat type métiers d'art et type pâtisserie, confiserie, boucherie, boulangerie, fleuriste.

UB 2-2 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (y compris les réseaux) sont admis sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la dimension historique et patrimoniale des lieux et des bâtiments existants,
- De prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

UB 2-3 : Les annexes

Les annexes¹ dans la mesure où elles sont liées à des constructions existantes.

UB 2-5 : Affouillements

En zone UB et dans le secteur UBp, les travaux d'affouillement liés aux parkings souterrains et aux fouilles archéologiques sont autorisés après obtention de l'autorisation prévue à l'article L.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

UB 2-6 : Pour le secteur UBp

Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception :

UB 2-6.1 : des constructions enterrées pour les parkings et pour les locaux techniques dans la mesure où la partie supérieure est végétalisée (se reporter aux prescriptions de l'article UB 13).

UB 2-6.2 : des piscines et des tennis découverts contigus aux complexes hôteliers qui seraient réalisés sur la zone UB.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**3.0 - Généralités**

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

3.1 - Accès

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 la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

En tout état de cause, la plateforme des voies nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

3.2 – Cheminements piétonniers

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 – Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

¹ Voir définition en annexe n°4

4.3 – Eaux pluviales

a) Régulation hydraulique

Tout projet de construction ou de travaux doit mettre en œuvre un assainissement pluvial individuel pour retenir temporairement les eaux pluviales avant de les restituer au milieu récepteur soit par infiltration soit par l'intermédiaire d'un réseau enterré ou superficiel. Il peut s'agir de bassins de retenue, de fossés ou de noues, de tranchées et puits d'infiltration, de chaussées à structure réservoir, L'ouvrage doit être conçu de manière à réguler les débits et à limiter les pollutions à l'aval.

b) Stockage et réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique

Les citernes enterrées visant au stockage et à la réutilisation des eaux de pluies doivent s'insérer dans le site. Le volume de stockage ne doit pas être soustrait au dispositif d'assainissement pluvial individuel.

4.4 – Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés ou éventuellement en façade.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toiture et les escaliers, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

Rappel : les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul.

6.1 – Implantations

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies communales.

Les constructions annexes doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies communales.

Les portails doivent être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, l'implantation est libre.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

Rappel : les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul.

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

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées librement par rapport aux limites des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 m au faitage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non accolées doivent respecter un recul minimum de 4 m entre elles.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb après terrassement ne doit pas dépasser 9 m à la sablière.

Pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant, la hauteur maximale admise est de 11 m à la sablière.

L'article UB 10 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

Toutefois, les ouvrages techniques de faible emprise émergeant de la partie supérieure des parkings souterrains doivent avoir une hauteur inférieure à 1 mètre et proposer une insertion architecturale et paysagère dans leur environnement immédiat.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

Le secteur couvert par la ZPPAUP fait l'objet de dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions.

Il convient de se référer au règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

11.1 – Implantation des constructions

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

11.2 – Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11.3 – Aspect des façades

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

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

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

Les teintes vives et le blanc pur sont interdites. Cette préconisation ne concerne pas les huisseries.

11.4 – Aspect des toitures

Les constructions indépendantes à un seul pan sont interdites à moins qu'elles ne soient accolées au bâtiment principal.

Les toitures-terrasses sont interdites ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.

Les matériaux de couverture seront en tuile-écaille de teinte « brun-foncé » sauf contrainte technique spécifique.

La pente de toiture doit être comprise entre 40 % et 60%.

Lors de l'agrandissement d'une construction principale, la pente de toit de l'ajout pourra être différente de la préconisation générale (40 à 60 %) si elle est justifiée par des motifs techniques.

Les constructions annexes peuvent avoir des toits à 1 pan et une pente de toit différente de celle de la construction principale.

La pente de toit couvrant des éléments en saillie sur la façade peut avoir une pente différente de celle de la construction principale.

L'orientation du faitage principal des constructions est celle de la majorité des faitages environnants et de préférence parallèle aux courbes de niveau.

11.5 – Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum, doublé ou non d'une haie vive constituée de plusieurs espèces végétales locales.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire et pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité sur les voies publiques.

11.6 – Les murs

Les murs en raccord avec la voie qui borde le bourg médiéval (Promenade des Remparts, au nord du lieu-dit Les Terroz) seront impérativement réalisés en parement de pierres, à la façon des anciens murs de bord de vigne. Toute intervention devra s'inscrire dans un processus de rectifications des erreurs passées et être conçue dans un esprit d'amélioration des situations pré-existantes dommageables.

11.7 – Traitement de la partie supérieure des parkings en sous-sol

Les rampes d'accès et les éléments techniques émergeant de la partie supérieure des parkings doivent proposer un traitement architectural et paysager de qualité permettant une très bonne insertion dans les espaces non bâtis environnant, en particulier sur le secteur UBp.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**12.0 – Généralités**

Le nombre de places de stationnement, hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Dans le secteur UBp, le stationnement doit obligatoirement être prévu en sous-sol. En zone UB, ce mode de stationnement est encouragé.

12.1 – Normes de stationnement

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour 1 logement : 2 places de stationnement par logement dont 1 couverte.
- Pour les logements financés avec l'aide de l'État : 1 place de stationnement.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de restaurant ou de résidence de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour toute autre construction :

- Une étude particulière sur les besoins de stationnement sera demandée.

12.2 – Parking en sous-sol

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules des parkings souterrains doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et les sorties de véhicules soient différenciées.

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**13.0 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.1 – Obligation de réaliser des espaces extérieurs aménagés

Les espaces de pleine terre, qu'ils soient affectés aux espaces verts, aux voies ou au stationnement, doivent faire l'objet de plantations d'arbres à raison d'un sujet par tranche de 150 m², les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

13.2 – Traitement de la partie supérieure des parkings en sous-sol

Toute réalisation de parkings en souterrain doit faire l'objet d'un plan d'aménagement à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme précisant la disposition et les essences végétales prévues. De plus, la constitution de sols de plantation de bonne qualité sur la partie supérieure des parkings doit être décrite et justifiée.

13.3 – Éléments paysagers projetés

Des essences locales sont recommandées pour l'intérêt de la dimension florale : glycines, ipomées, volubilis, rosiers grimpants, lilas, prunus, viornes, ... et pour la diversité des arbres et arbustes : châtaigniers, chênes, érables champêtres, cornouillers, noisetiers, sorbiers, charmillles, troènes, houx, lauriers sauce, sureaux, ...

Les haies mono-végétales à feuillage persistant type thuyas, cyprès, épicéas, lauriers sont interdites.

Les brises-vents, canisses, claustras et tous autres occultants sont également interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En zone UC, secteurs UCc et UCd

Sont interdits

- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts.
- Les installations classées à l'exception de celles admises à l'article UC 2.
- Les établissements commerciaux soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.

En secteur UCc

Sont interdites

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'artisanat, aux commerces, aux bureaux et à l'hébergement hôtelier

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou de travaux divers doivent être transmis aux services de la Préfecture de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service régional de l'archéologie - 6 quai Saint-Vincent – 69283 LYON cedex 01) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans la mesure où ils se situent dans les zones de saisine 1, 3 ou 4 (se reporter au plan de zonage).

En zone UC et secteur UCd

UC 2-1 : Les constructions à usage

- D'artisanat compatible avec l'habitat.
- D'annexes ² dans la mesure où elles sont liées à des constructions existantes.

UC 2-2 : Travaux sur le bâti existant

UC 2-2.1 : Les travaux sur les constructions existantes et les extensions ou agrandissements sont autorisés dans la mesure où les extensions sont mesurées. Une extension maximum de 30 % de la surface de plancher par rapport au permis de construire initial est autorisée. La création de surface de plancher à l'intérieur des volumes existants est autorisée; elle n'est pas limitée.

UC 2-2.2 : Les démolitions de bâtiments sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

UC 2-2.3 : La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

² Voir définition en annexe n°4

UC 2-2.4 : Les travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU ne sont admis que pour améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

UC 2-3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (y compris les réseaux) sont admis sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la dimension historique et patrimoniale des lieux et des bâtiments existants,
- de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

UC 2-4 : Haies et alignements boisés

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

En secteur UCc

UCc 2.5 : Les campings

UCc 2-5.1 : Seuls les travaux de mise en conformité sont autorisés pour les parcs résidentiels de loisirs et les campings existant à la date d'approbation du PLU. Toute création nouvelle est interdite.

UCc 2-5.2 : Les travaux sur les bâtiments existants salle polyvalente, bloc sanitaire, bureau d'accueil des campings sont admis dans la mesure où les travaux visent l'amélioration de la conformité de ces immeubles avec les règles du PLU ou qui sont sans effet à leur égard.

UCc 2-5.3 : Les logements de fonction sont autorisés dans la mesure où ils sont liés à l'activité de camping et dans la mesure où leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m².

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.0 - Généralités

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

3.1 – Accès

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 la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

En tout état de cause, la plateforme des voies nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

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 ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voirie concernée.

3.2 – Cheminements piétonniers

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au plan de zonage doivent être maintenus.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 – Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

4.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. En l'absence d'un tel réseau, les travaux d'aménagement nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service gestionnaire.

a) Régulation hydraulique

Tout projet de construction ou de travaux doit mettre en œuvre un assainissement pluvial individuel pour retenir temporairement les eaux pluviales avant de les restituer au milieu récepteur soit par infiltration soit par l'intermédiaire d'un réseau enterré ou superficiel. Il peut s'agir de bassins de retenue, de fossés ou de noues, de tranchées et puits d'infiltration, de chaussées à structure réservoir, L'ouvrage doit être conçu de manière à réguler les débits et à limiter les pollutions à l'aval.

b) Stockage et réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique

Les citernes enterrées visant au stockage et à la réutilisation des eaux de pluies doivent s'insérer dans le site. Le volume de stockage ne doit pas être soustrait au dispositif d'assainissement pluvial individuel.

4.4 – Réseaux secs

Sauf impossibilité technique, les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction.

Les débords de toiture et les escaliers, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6.1 – Implantations

▪ En zone UC et secteur UCc

Les constructions doivent respecter un recul minimum :

- de 5 m par rapport à l'alignement tel que défini par le gestionnaire de la voie,
- de 18 m de l'axe de la RD25 hors agglomération.

Une marge de reculement figure au document graphique dans la courbe de la RD25 « Route de Messery » au niveau du lieu-dit « Au Sorbier » (se reporter au document graphique du PLU).

Les portails doivent être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

Les constructions (carport, abris à vélos, local poubelles,...) ne générant pas de surface de plancher peuvent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre à partir de l'alignement des emprises publiques et des voies communales.

L'implantation est libre :

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- En cas de travaux sur du bâti existant.

▪ En secteur UCd

Les constructions doivent respecter un recul minimum :

- de 5 m par rapport à l'alignement de la RD 25 tel que défini par le gestionnaire de la voie.
- de 1 m par rapport à l'alignement des autres voies.

L'implantation est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

Les débords de toiture jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

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

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées librement par rapport aux limites des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 m au faîtage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, l'implantation est libre.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**En zone UC**

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,30.

En secteur UCd

Non réglementé

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**10.0 – Généralités**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.1 – Hauteur absolue**▪ En zone UC et secteur UCc**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,50 m à la sablière.

Pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant, la hauteur maximale admise est de 11 m à la sablière.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

▪ En secteur UCd

Sur une profondeur de 100 mètres à partir de la limite d'emprise de la RD 25 :

- La hauteur des constructions-ne doit pas dépasser 9 m à la sablière.

Au-delà d'une profondeur de 100 mètres à partir de la limite d'emprise de la RD 25 :

- La hauteur des constructions-ne doit pas dépasser 6,50 m à la sablière.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**11.0 – Généralités**

Il convient de se référer au règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

11.1 – Implantation des constructions

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

Pour les maisons individuelles ou jumelées, La hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 1 m ; la profondeur des affouillements pour accéder aux garages ne doit pas dépasser 1,40 m et la pente des voies d'accès à ces derniers sera inférieure à 12%.

Si le terrain d'assiette présente une pente supérieure à 15 %, ladite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 8 m de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

11.2 – Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11.3 – Aspect des façades

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

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

Les teintes vives et le blanc pur sont interdites. Cette préconisation ne concerne pas les huisseries.

11.4 – Aspect des toitures

Dans le cas de toitures mettant en œuvre des matériaux destinés à l'utilisation d'énergie renouvelable, l'adaptation des éléments constructifs (matériaux, nombre de pans, pente de toit) peut être acceptée.

En tout état de cause, tous les éléments techniques ou particuliers en toiture devront s'intégrer à la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les constructions indépendantes à un seul pan sont interdites à moins qu'elles ne soient accolées au bâtiment principal.

Les toitures-terrasses sont interdites ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.

Les matériaux de couverture doivent être en tuile type terre cuite. En toiture, la teinte noire est strictement interdite.

La pente de toiture doit être comprise entre 40 % et 60 %.

Lors de l'agrandissement d'une construction principale, la pente de toit de l'ajout pourra être différente de la préconisation générale (40 à 60 %) si elle est justifiée par des motifs techniques.

La pente des toitures des constructions annexes n'est pas réglementée.

La pente de toit couvrant des éléments en saillie sur la façade peut avoir une pente différente de celle de la construction principale.

L'orientation du faitage principal des constructions est celle de la majorité des faitages environnants et de préférence parallèle aux courbes de niveau.

11.5 – Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum, doublé ou non d'une haie vive constituée de plusieurs espèces végétales locales.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire et pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité sur les voies publiques.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il est exigé au minimum :

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour 1 logement : 2 places de stationnement par logement dont 1 couverte.
- Pour les logements financés avec l'aide de l'État : 1 place de stationnement.
- Pour les lotissements et les constructions groupées : 0,5 place banalisée par lots dans les lotissements de plus de 4 lots, en plus des besoins propres à chaque construction.

En cas d'habitat collectif ou groupé, le stationnement couvert peut être édifié de manière groupée et indépendante de la construction principale.

12.2 - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

12.3 - Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour toute autre construction, une étude particulière sur les besoins de stationnement sera demandée.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.0 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.1 – Obligation de réaliser des espaces extérieurs aménagés

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Il est notamment exigé dans les cas suivants :

- Une opération comprenant au moins un bâtiment regroupant plus de 4 logements doit recevoir sur au moins 30 % de la surface de son terrain d'assiette des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations végétales ou à des aires de jeux.
- En tout état de cause, ces espaces devront comporter au moins un arbre de haute tige ou de moyenne futaie par tranche de 150 m² de surface non construite.

Pour les opérations de plus de 6 logements, 15 % de l'assiette foncière, objet du projet de construction, doivent :

- Être des espaces communs équipés (cheminements piétons, jardins publics ou aires de jeux) ;
- Et être raccordés et ouverts à la vie du quartier.

Les espaces de pleine terre, qu'ils soient affectés aux espaces verts, aux voies ou au stationnement, doivent faire l'objet de plantations d'arbres à raison d'un sujet par tranche de 150 m², les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié en bordure des limites des propriétés voisines et sur une profondeur de 0,50 m.

13.2 – Éléments paysagers projetés

La suppression des alignements d'arbres ou bosquets ou arbres isolés repérés au titre de l'article L.123-1-7° qui composent le paysage urbain n'est pas autorisée. S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

Des essences locales sont recommandées pour l'intérêt de la dimension florale : glycines, ipomées, volubilis, rosiers grimpants, lilas, prunus, viornes, ... et pour la diversité des arbres et arbustes : châtaigniers, chênes, érables champêtres, cornouillers, noisetiers, sorbiers, charmilles, troènes, houx, lauriers sauce, sureaux, ...

Les haies mono-végétales à feuillage persistant type thuyas, cyprès, épicéas, lauruelles sont interdites. Les brises-vents, canisses, claustras et tous autres occultants sont également interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas l'article UE 2 sont interdites

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Seules sont autorisées les installations, les réseaux et les bâtiments dans la mesure où ils permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Sont notamment admis :

- Les bâtiments publics : mairie, école, salles communales, ...
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure où elles sont enterrées.
- Les aménagements paysagers pour les aires de stationnement ouvertes au public existantes.
- Les constructions à usage de logements liés à une fonction de services publics ou destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés.
- Les constructions d'intérêt général.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les annexes³ des constructions autorisées.
- Les affouillements et les exhaussements nécessaires aux constructions admises.

De plus, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.0 - Généralités

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

3.1 - Accès

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 la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

En tout état de cause, la plateforme des voies nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

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 ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voirie concernée.

³ voir définition en annexe 4

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 – Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

4.3 – Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

4.4 – Réseaux secs

Sauf impossibilité technique, les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**6.0 – Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

6.1 – Implantations

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies communales.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

L'implantation est libre.

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

L'implantation est libre.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.0 – 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.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement pourront être exigées à l'obtention du permis de construire.

11.1 – Implantation des constructions

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

11.2 – Aspect des façades

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.

11.3 – Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1 m maximum doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive constituée de plusieurs espèces végétales locales.
- Soit par des murs pleins en pierres maçonnées ou revêtus d'un enduit : ces murs pourront comporter des redans, leur couronnement devra être parallèle au terrain et sera constitué d'un arrondi, à l'exclusion de toute autre forme.

Les clôtures continues sont interdites à l'alignement du domaine public et dans les marges de reculement sur voie.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire et pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité sur les voies publiques.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.0 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.1 – Obligation de réaliser des espaces extérieurs aménagés

Les parkings de surface seront plantés et les surfaces des dalles supérieures des parkings enterrés végétalisés.

13.2 – Éléments paysagers projetés

La suppression des alignements d'arbres ou bosquets ou arbres isolés repérés au titre de l'article L.123-1-7° qui composent le paysage urbain n'est pas autorisée. S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

Des essences locales sont recommandées pour l'intérêt de la dimension florale : glycines, ipomées, volubilis, rosiers grimpants, lilas, prunus, viornes, ... et pour la diversité des arbres et arbustes : châtaigniers, chênes, érables champêtres, cornouillers, noisetiers, sorbiers, charmilles, troènes, houx, lauriers sauce, sureaux, ...

Les haies mono-végétales à feuillage persistant type thuyas, cyprès, épicéas, laurèles sont interdites.

Les brises-vents, canisses, claustras et tous autres occultants sont également interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts.
- Les installations classées à l'exception de celles admises à l'article AUc2.
- Les établissements commerciaux soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement d'une caravane non habitée sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.

ARTICLE AUC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou de travaux divers doivent être transmis aux services de la Préfecture de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service régional de l'archéologie - 6 quai Saint-Vincent – 69283 LYON cedex 01) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans la mesure où ils se situent dans les zones de saisine 1, 3 ou 4 (se reporter au plan de zonage).

À l'exception de celles interdites à l'article AUc1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- D'être compatibles avec les principes de desserte et d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement,
- De respecter le cas échéant les prescriptions graphiques du plan de zonage,
- Que chaque tranche ou projet participe à un aménagement cohérent de la zone,
- Que la voirie et les équipements soient réalisés,
- Qu'une étude préalable à tout aménagement nécessitant des travaux de terrassement sur les secteurs de risques naturels potentiels soit réalisée.

AUc 2-1 : Les constructions à usage

- D'artisanat compatible avec l'habitat.
- D'annexes dans la mesure où elles sont liées à des constructions existantes.

AUc 2-2 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (y compris les réseaux) sont admis sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la dimension historique et patrimoniale des lieux et des bâtiments existants,
- de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

AUc 2-3 : Haies et alignements boisés

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE AUC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.0 - Généralités

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

3.1 - Accès

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 la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

En tout état de cause, la plateforme des voies nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

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 ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique sera soumis à l'appréciation du gestionnaire de la voirie concernée.

3.2 – Cheminements piétonniers

La création de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons interquartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires de promenade de la commune.

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au plan de zonage doivent être maintenus.

ARTICLE AUC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

4.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. En l'absence d'un tel réseau, les travaux d'aménagement nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service gestionnaire.

a) Régulation hydraulique

Tout projet de construction ou de travaux doit mettre en œuvre un assainissement pluvial individuel pour retenir temporairement les eaux pluviales avant de les restituer au milieu récepteur soit par infiltration soit par l'intermédiaire d'un réseau enterré ou superficiel. Il peut s'agir de bassins de retenue, de fossés ou de noues, de

tranchées et puits d'infiltration, de chaussées à structure réservoir, L'ouvrage doit être conçu de manière à réguler les débits et à limiter les pollutions à l'aval.

b) Stockage et réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique

Les citernes enterrées visant au stockage et à la réutilisation des eaux de pluies doivent s'insérer dans le site.

Le volume de stockage ne doit pas être soustrait au dispositif d'assainissement pluvial individuel.

Pour compléter ce qui précède pour le secteur AUc2 de la Motte Ouest se reporter à l'orientation d'aménagement.

4.4 – Réseaux secs

Sauf impossibilité technique, les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE AUC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour être constructible dans la zone AUc1, la surface minimale des terrains doit être de 1000 m².

ARTICLE AUC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toiture et les escaliers, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6.1 – Implantations

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies communales, sauf retrait minimum fixé par des marges de reculement indiquées au plan de zonage.

Les portails doivent être implantés avec un recul minimum d 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

L'implantation est libre :

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- En cas de travaux sur du bâti existant.
- Pour les constructions projetées sur la zone AUc de la Motte, les implantations doivent respecter les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement.

Les constructions (carport, abris à vélos, local poubelles,...) ne générant pas de surface de plancher peuvent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre à partir de l'alignement des emprises publiques et des voies communales.

ARTICLE AUC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

Les débords de toiture jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

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

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées librement par rapport aux limites des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 m au faitage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, l'implantation est libre.

ARTICLE AUC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUC 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,20 en zone AUC1.

ARTICLE AUC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.1 – Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,50 m à la sablière.

Pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant, la hauteur maximale admise est de 11 m à la sablière.

Pour les constructions projetées sur la zone AUC 2 de la Motte Ouest, se reporter à l'orientation d'aménagement. La hauteur maximale autorisée est de R+2+combles.

ARTICLE AUC 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

Il convient de se référer au règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

11.1 – Implantation des constructions

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

Pour les maisons individuelles ou jumelées, la hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 1 m ; la profondeur des affouillements pour accéder aux garages ne doit pas dépasser 1,40 m et la pente des voies d'accès à ces derniers sera inférieure à 12%.

Si le terrain d'assiette présente une pente supérieure à 15 %, ladite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 8 m de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

Pour les constructions projetées sur la zone AUC2 de la Motte Ouest, les implantations doivent répondre au principe d'implantation figuré sur le croquis intitulé « La Motte Ouest : répartition foncière » de l'orientation d'aménagement.

11.2 – Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11.3 – Aspect des façades

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Les teintes vives et le blanc pur sont interdites. Cette préconisation ne concerne pas les huisseries.

11.4 – Aspect des toitures

Les matériaux de couverture doivent être en tuile type terre cuite. En toiture, les teintes grises à noires sont interdites. Pour la zone AUC2 La Motte Ouest, les toitures végétalisées sont admises si le projet architectural le justifie.

Dans le cas de toitures mettant en œuvre des matériaux destinés à l'utilisation d'énergie renouvelable, l'adaptation des éléments constructifs (matériaux, nombre de pans, pente de toit) peut être acceptée.

En tout état de cause, tous les éléments techniques ou particuliers en toiture devront s'intégrer à la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les toitures-terrasses sont interdites ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.

La pente de toiture doit être comprise entre 40 % et 60 %. Pour la zone AUC2 La Motte Ouest, des pentes différentes sont admises si le projet architectural le justifie.

Lors de l'agrandissement d'une construction principale, la pente de toit de l'ajout pourra être différente de la préconisation générale (40 à 60 %) si elle est justifiée par des motifs techniques.

Les constructions annexes peuvent avoir des toits à 1 pan et une pente de toit différente de celle de la construction principale.

La pente de toit couvrant des éléments en saillie sur la façade peut avoir une pente différente de celle de la construction principale.

L'orientation du faîtage principal des constructions est celle de la majorité des faîtages environnants et de préférence parallèle aux courbes de niveau.

11.5 – Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum, doublé ou non d'une haie vive constituée de plusieurs espèces végétales locales.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire et pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité sur les voies publiques.

ARTICLE AUC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il est exigé au minimum :

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour 1 logement : 2 places de stationnement par logement dont 1 couverte.
- Pour les logements financés avec l'aide de l'État : 1 place de stationnement.
- Pour les lotissements et les constructions groupées : 0,5 places banalisée par lots dans les lotissements de plus de 4 lots, en plus des besoins propres à chaque construction.

12.2 - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

12.3 - Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour toute autre construction, une étude particulière sur les besoins de stationnement sera demandée.

12.4 – Aire de stationnement deux roues

Une aire de stationnement spécifique aux deux roues est obligatoire pour toutes les catégories de constructions autorisées. Le nombre de places à prévoir sera au moins égal à 10 % du nombre minimum de places à prévoir pour les automobiles.

ARTICLE AUC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.0 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.1 – Obligation de réaliser des espaces extérieurs aménagés

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Il est notamment exigé dans les cas suivants :

- Une opération comprenant au moins un bâtiment regroupant plus de 4 logements doit recevoir sur au moins 30 % de la surface de son terrain d'assiette des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations végétales ou à des aires de jeux.
- En tout état de cause, ces espaces devront comporter au moins un arbre de haute tige ou de moyenne futaie par tranche de 150 m² de surface non construite.

Pour les opérations de plus de 6 logements, 20 % de l'assiette foncière, objet du projet de construction, doivent :

- Être des espaces communs équipés (cheminements piétons, jardins publics ou aires de jeux) ;
- Et être raccordés et ouverts à la vie du quartier.

Les espaces de pleine terre, qu'ils soient affectés aux espaces verts, aux voies ou au stationnement, doivent faire l'objet de plantations d'arbres à raison d'un sujet par tranche de 150 m², les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

Le terrain naturel ne doit pas être modifié en bordure des limites des propriétés voisines et sur une profondeur de 0,50 m.

Pour la zone AUC2 La Motte Ouest, se reporter à l'orientation d'aménagement et son schéma.

13.2 – Éléments paysagers projetés

La suppression des alignements d'arbres ou bosquets ou arbres isolés repérés au titre de l'article L.123-1-7° qui composent le paysage urbain n'est pas autorisée. S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

Des essences locales sont recommandées pour l'intérêt de la dimension florale : glycines, ipomées, volubilis, rosiers grimpants, lilas, prunus, viornes, ... et pour la diversité des arbres et arbustes : châtaigniers, chênes, érables champêtres, cornouillers, noisetiers, sorbiers, charmilles, troènes, houx, lauriers sauce, sureaux, ...

Les haies mono-végétales à feuillage persistant type thuyas, cyprès, épicéas, lauriers sont interdites.

Les brises-vents, canisses, claustras et tous autres occultants sont également interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol ci-après :

A1-1 : Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux activités commerciales, à l'habitation excepté celles prévues à l'article A2.

A1-2 : Les constructions nouvelles nécessaires à l'élevage d'animaux de compagnie sont interdites.

A1-3 : Les carrières.

A1-4 : Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, excepté les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaire à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics.

A1-5 : Les terrains de camping et de caravanage, excepté ceux prévus à l'article A2.

A1-6 : Toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article A2.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

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

A2-1 : Constructions et installations agricoles

A2-1.1 : Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés au rapport de présentation et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

A2-1.2 : Les bâtiments destinés au stockage par le producteur, de son matériel agricole ou de ses récoltes sont admis dans la mesure où ils sont implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou dans la mesure où l'implantation projetée est justifiée par des impératifs techniques ou fonctionnels.

A2-1.3 : Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sont admis sous les conditions cumulatives suivantes :

- Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
- Être implantés, selon la nature de l'activité, dans une proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers.
- Un seul logement par exploitation soit dans un seul bâtiment à usage de logement soit sous forme de réhabilitation ou réaffectation d'une construction existante ; dans tous les cas, la surface de logement ne devra pas dépasser 180 m² de surface de plancher par exploitation.
- Sortie du chemin d'accès à l'habitation commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité technique).

A2-2 : Bâtiments existants

A2-2.1 : La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 4 ans suivant le sinistre, 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, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article A11.

A2-2.2 : La modification, la réhabilitation et une seule extension d'une construction existante, dans la limite de 15 % du volume existant à la date du PLU opposable, sont autorisées à condition que sa destination soit conservée et dans la mesure où les équipements publics existants le permettent.

A2-3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

A2-3.1 : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

A2-4 : Clôtures

Le long de toutes les voies de circulation, des conditions particulières concernant la nature des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu pourront être émises lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

A 2-5 : Les éléments du patrimoine naturel

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies, alignements d'arbres, ...) identifié au document graphique du PLU en application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès aux logements nouveaux admis dans la zone sera commune avec celles des bâtiments de l'exploitation.

3.1 – Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tel que repérés au plan de zonage doivent être maintenus.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée.

4.2 – Assainissement

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ou présenter un dispositif d'assainissement autonome répondant aux normes sanitaires.

4.3 – 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 d'évacuation adapté aux aménagements projetés, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

4.4 – Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

6.1 – Implantations

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies communales.

L'implantation est libre :

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Pour les lignes de transport d'électricité (se reporter au plan des servitudes).

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

L'implantation est libre.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet à l'exception des annexes⁴ des habitations : si elles ne peuvent pas être accolées à la construction principale, elles doivent s'implanter à moins de 20 mètres de celle-ci.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée, sauf en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels pour lesquelles la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9 m à la sablière.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

⁴ Voir définition en annexe 4

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

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

Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan-masse.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

11.1 – Implantation des constructions

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

11.2 – Aspect des façades

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées, à l'exception du bois, pour lequel un vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

Pour les habitations autorisées, on se réfère aux prescriptions de l'article 11 de la zone UC.

11.3 – Aspect des toitures

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local (comme la tuile écaillé de teinte brun foncé) et des contraintes techniques.

Pour les habitations autorisées, on se réfère aux prescriptions de l'article 11 de la zone UC.

11.4 – Traitements extérieurs

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

11.5 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur maximale de 1,50 m, les clôtures doivent être de type agricole et :

- être uniquement constituées de fils métalliques linéaires,
- comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- ne pas gêner le passage des engins agricoles.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**13.1 – Espaces plantés**

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc ...).

13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.3 – Haies et alignements boisés

La suppression des alignements d'arbres ou bosquets ou arbres isolés repérés au titre de l'article L.123-1-7° qui composent le paysage rural n'est pas autorisée. S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

Des essences locales sont recommandées pour l'intérêt de la dimension florale : glycines, ipomées, volubilis, rosiers grimpants, lilas, prunus, viornes, ... et pour la diversité des arbres et arbustes : châtaigniers, chênes, érables champêtres, cornouillers, noisetiers, sorbiers, charmilles, troènes, houx, lauriers sauce, sureaux, ...

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ap

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ap1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article Ap2.

ARTICLE Ap 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

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

Ap 2-1 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Ap2-1.1 : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Ap 2-2 : Clôtures

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Ap 2-3 : Haies et alignements boisés

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ap 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au plan de zonage doivent être maintenus.

ARTICLE Ap 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE Ap 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ap 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

L'implantation est libre :

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Pour les lignes de transport d'électricité (se reporter au plan des servitudes).

ARTICLE Ap 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

L'implantation est libre :

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- Pour les lignes de transport d'électricité (se reporter au plan des servitudes).

ARTICLE Ap 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ap 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ap 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ap 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur maximale de 1,50 m, les clôtures doivent être de type agricole et :

- être uniquement constituées de fils métalliques linéaires,
- comporter un dispositif permettant le passage pour les chemins de randonnée,
- ne pas gêner le passage des engins agricoles.

ARTICLE Ap 12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Ap 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.2 – Haies et alignements boisés

La suppression des alignements d'arbres ou bosquets ou arbres isolés repérés au titre de l'article L.123-1-7° qui composent le paysage rural n'est pas autorisée. S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

Des essences locales sont recommandées pour l'intérêt de la dimension florale : glycines, ipomées, volubilis, rosiers grimpants, lilas, prunus, viornes, ... et pour la diversité des arbres et arbustes : châtaigniers, chênes, érables champêtres, cornouillers, noisetiers, sorbiers, charmilles, troènes, houx, lauriers sauce, sureaux, ...

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ap 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

RAPPEL

La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

La zone N se décompose en 5 secteurs.

Le secteur Ne : secteur d'équipements en zone naturelle

Il est destiné à des activités et équipements d'intérêts collectifs liés à la pratique de sports et de loisirs.

Le secteur Ngv : terrain d'accueil des gens du voyage

Il est réservé aux constructions et installations liées à la gestion du terrain d'accueil des gens du voyage. Un règlement spécifiquement s'applique.

Le secteur Nh : zones humides

Ce sont des espaces naturels :

- À protéger contre leur artificialisation ou de restaurer.
- À aménager par la création de sentiers d'interprétation et/ou de découverte.

Le secteur Ni : habitat isolé

Il repère et gère les constructions essaimées dans la zone naturelle. Un règlement spécifiquement s'applique.

Le secteur NI : bande littorale

Elle couvre la bande littorale de 100 m comptée depuis les rives du Lac Léman excepté le bourg historique.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N sont interdites les occupations et utilisations ci-après :

N1-1 : Toutes les constructions nouvelles, occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article N2.

N1-2 : Les carrières.

N1-3 : Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article N2 et les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

N1-4 : Dans le secteur Nh, tout drainage, remblai ou travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

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

N2-1 : Travaux sur le bâti existant

Seuls les travaux sur les constructions existantes sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la dimension patrimoniale des lieux et des bâtiments existants.

N 2-1.1 : Les démolitions de bâtiments sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

N 2-1.2 : La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

N 2-1.3 : Les travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU ne sont admis que pour améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

N 2-1.4 : La modification, la réhabilitation, et une seule extension d'une construction existante, dans la limite de 15 % du volume existant à la date d'opposabilité du PLU, sont autorisés à condition que sa destination soit conservée et dans la mesure où les équipements publics existants le permettent.

N2-2 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

N2-3 : Clôtures

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

N 2-4 : Haies et alignements boisés

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ne 2-5 : Dans la zone Ne uniquement :

Sont autorisées dans ce secteur des aménagements légers tels que :

- Les aires de stationnement.
- Les équipements sportifs et de loisirs.
- Les cheminements piétonniers.
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- Les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours.

Nj 2-6 : Dans la zone Nj uniquement :

Se superpose à la zone Nj, un graphisme au titre de l'article L.123-19° du code de l'urbanisme excepté sur la parcelle n°681 déjà bâtie. Les secteurs repérés au titre de cet article sont inconstructibles.

Sont autorisées dans ce secteur, les constructions liées à la mise en valeur de l'exploitation économique, culturelle et de loisirs du jardin du Château d'Yvoire et du jardin botanique dans la mesure où :

- Ces constructions ne portent pas atteinte à la dimension historique et patrimoniale des lieux et des bâtiments existants.
- Ces constructions sont strictement nécessaires pour la visite du Château comme l'implantation d'une billetterie, de sanitaires, ... ou encore comme la création d'une salle à usage pédagogique dans le jardin botanique.

Nh 2-7 : Dans la zone Nh uniquement :

Seules les constructions et utilisations du sol compatibles avec la vocation de la zone sont autorisées; il s'agit d'aménagements légers nécessaires à la gestion des zones Nh, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public au travers :

- de cheminements piétonniers.
- d'objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

NI 2-8 : Dans la zone NI uniquement :

NI 2-8.1 : Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation étant toutefois soumise à enquête publique).

NI 2-8.2 : Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

NI 2-8.3 : En cas de sinistre, seuls des travaux confortatifs peuvent être admis sur un bâtiment sinistré, à condition que celui-ci n'ait pas été totalement détruit.

NI 2-8.4 : Les occupations et les utilisations des sols sur des secteurs de risques naturels potentiels (bordant les rives du lac Léman) :

- En risque d'aléa fort de mouvement de terrain, toute occupation et utilisation du sol est interdite.
- En risque d'aléa torrentiel moyen au lieu-dit Champ Moulin, les constructions et les installations autorisées seront soumises à des règles spécifiques introduites par la fiche intitulées « Règlement J – Type de zone : risque torrentiel – Prescriptions moyennes » en annexe n°3 du règlement.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1 – Cheminements piétonniers

Les accès aux cheminements piétonniers et les sentiers tels que repérés au plan de zonage doivent être maintenus.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 – Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée.

4.2 – Assainissement

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ou présenter un dispositif d'assainissement autonome répondant aux normes sanitaires.

4.3 – 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 d'évacuation adapté aux aménagements projetés, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

4.4 – Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

6.1 – Implantations

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies communales.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

L'implantation est libre.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point naturel situé à l'aplomb après terrassement ne doit pas dépasser 7m à la sablière.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour les travaux sur les constructions existantes, se reporter à l'article UC11.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.2 – Haies et alignements boisés

La suppression des alignements d'arbres ou bosquets ou arbres isolés repérés au titre de l'article L.123-1-7° qui composent le paysage urbain n'est pas autorisée. S'ils devaient être abattus pour des raisons phytosanitaires ou du fait de destruction naturelle, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi les espèces rustiques, indigènes locales.

Des essences locales sont recommandées pour l'intérêt de la dimension florale : glycines, ipomées, volubilis, rosiers grimpants, lilas, prunus, viornes, ... et pour la diversité des arbres et arbustes : châtaigniers, chênes, érables champêtres, cornouillers, noisetiers, sorbiers, charmilles, troènes, houx, lauriers sauce, sureaux, ...

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ngv

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ngv 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Seuls sont autorisés :

- Les bâtiments et locaux communs indispensables au fonctionnement du terrain familial des gens du voyage.
- L'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (Réseaux notamment). Ils sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'habitat autorisé et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Les clôtures liées au fonctionnement du terrain familial des gens du voyage.

ARTICLE Ngv 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Seules les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article Ngv 1 sont autorisées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées :

– Par l'arrêté préfectoral n°2003-2477

ARTICLE Ngv 3 – ACCES ET VOIRIE

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

L'ouverture de toute voie privée nouvelle non destinée à desservir une construction existante ou autorisée est interdite.

ARTICLE Ngv 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement par un dispositif de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ou présenter un dispositif d'assainissement autonome répondant aux normes sanitaires.

4.4 – Réseaux câblés

Sauf impossibilité technique, les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE Ngv 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ngv 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.1 – Implantations

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

ARTICLE Ngv 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 – Implantations

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

ARTICLE Ngv 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ngv 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol du terrain familial est limitée à l'accueil de 3 emplacements équivalent à 6 places (chaque emplacement a une superficie de 200 m²), 1 bloc sanitaire par emplacement et 1 chalet espace de vie pour le terrain familial.

ARTICLE Ngv 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb après terrassement ne doit pas dépasser 4 m au faîtage.

ARTICLE Ngv 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

11.1 – Implantation des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

11.2 – Aspect des façades et des toitures

Pour la réalisation des équipements autorisés dans la zone, il sera exigé une insertion dans l'environnement de très grande qualité.

11.3 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées par un dispositif à claire-voie sans mur bahut, doublé d'une haie vive constituée de plusieurs espèces végétales locales.

ARTICLE Ngv 12 – STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

ARTICLE Ngv 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres peuvent être aménagés en aires de jeux.

Des essences locales sont recommandées pour l'intérêt de la dimension florale : glycines, ipomées, volubilis, rosiers grimpants, lilas, prunus, viornes, ... et pour la diversité des arbres et arbustes : châtaigniers, chênes, érables champêtres, cornouillers, noisetiers, sorbiers, charmilles, troènes, houx, lauriers sauce, sureaux, ...

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ngv 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ni

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ni 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article Ni 2 sont interdites.

ARTICLE Ni 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou de travaux divers doivent être transmis aux services de la Préfecture de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service régional de l'archéologie - 6 quai Saint-Vincent – 69283 LYON cedex 01) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans la mesure où ils se situent dans les zones de saisine 1, 3 ou 4 (se reporter au plan de zonage).

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

Ni 2-1 : Travaux sur le bâti existant

Ni 2-1.1 : Les travaux sur les constructions existantes et les extensions ou agrandissements sont autorisés dans la mesure où les extensions sont mesurées. Une extension maximum de 30 % de la surface de plancher par rapport au permis de construire initial est autorisée. La création de surface de plancher à l'intérieur des volumes existants est autorisée ; elle n'est pas limitée.

Ni 2-1.2 : La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Ni 2-1.3 : Les travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du PLU ne sont admis que pour améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Ni 2-1.4 : Le changement de destination des constructions est admis dans la mesure où les constructions sont destinées à :

- À l'habitation
- À l'hébergement hôtelier,
- Aux bureaux,
- À l'artisanat compatible avec l'habitat.

Ni 2-2 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (y compris les réseaux) sont admis sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la dimension historique et patrimoniale des lieux et des bâtiments existants,
- de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaire par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE Ni 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ni 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée.

4.2 – Assainissement

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ou présenter un dispositif d'assainissement autonome répondant aux normes sanitaires.

4.3 – 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 d'évacuation adapté aux aménagements projetés, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

a) Régulation hydraulique en cas de dispositif individuel

Tout projet de construction ou de travaux doit mettre en œuvre un assainissement pluvial individuel pour retenir temporairement les eaux pluviales avant de les restituer au milieu récepteur soit par infiltration soit par l'intermédiaire d'un réseau enterré ou superficiel. Il peut s'agir de bassins de retenue, de fossés ou de noues, de tranchées et puits d'infiltration, de chaussées à structure réservoir, L'ouvrage doit être conçu de manière à réguler les débits et à limiter les pollutions à l'aval.

b) Stockage et réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique

Les citernes enterrées visant au stockage et à la réutilisation des eaux de pluies doivent s'insérer dans le site.

Le volume de stockage ne doit pas être soustrait au dispositif d'assainissement pluvial individuel.

4.4 – Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE Ni 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ni 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toiture et les escaliers, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

6.1 – Implantations

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies communales, sauf retrait minimum fixé par des marges de reculement indiquées au plan de zonage.

Les portails doivent être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, si ce retrait existe.

L'implantation est libre :

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- En cas de travaux sur du bâti existant.

ARTICLE Ni 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

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

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées librement par rapport aux limites des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 m au faîtage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, l'implantation est libre.

ARTICLE Ni 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ni 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ni 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.0 – Généralités

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise.

10.1 – Hauteur absolue

La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb après terrassement ne doit pas dépasser 6 m à la sablière.

Pour les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant, la hauteur maximale admise est de 11 m à la sablière.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

ARTICLE Ni 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.0 – Généralités

Il convient de se référer au règlement de la ZPPAUP, ainsi qu'aux documents graphiques relatifs à cette dernière.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

11.1 – Implantation des constructions

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

Pour les maisons individuelles ou jumelées, la hauteur des remblaiements du terrain naturel ne doit pas dépasser 1 m ; la profondeur des affouillements pour accéder aux garages ne doit pas dépasser 1,40 m et la pente des voies d'accès à ces derniers sera inférieure à 12%.

Si le terrain d'assiette présente une pente supérieure à 15 %, ladite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 8 m de long juxtaposés suivant la ligne de pente.

11.2 – Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11.3 – Aspect des façades

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

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

Les teintes vives et le blanc pur sont interdites. Cette préconisation ne concerne pas les huisseries.

11.4 – Aspect des toitures

Dans le cas de toitures mettant en œuvre des matériaux destinés à l'utilisation d'énergie renouvelable, l'adaptation des éléments constructifs (matériaux, nombre de pans, pente de toit) peut être acceptée.

En tout état de cause, tous les éléments techniques ou particuliers en toiture devront s'intégrer à la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les constructions indépendantes à un seul pan sont interdites à moins qu'elles ne soient accolées au bâtiment principal.

Les toitures-terrasses sont interdites ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie.

Les matériaux de couverture doivent être en tuile type terre cuite. En toiture, les teintes grises à noires sont interdites.

La pente de toiture doit être comprise entre 40 % et 60 %.

Lors de l'agrandissement d'une construction principale, la pente de toit de l'ajout pourra être différente de la préconisation générale (40 à 60 %) si elle est justifiée par des motifs techniques.

Les constructions annexes peuvent avoir des toits à 1 pan et une pente de toit différente de celle de la construction principale.

La pente de toit couvrant des éléments en saillie sur la façade peut avoir une pente différente de celle de la construction principale.

L'orientation du faîtage principal des constructions est celle de la majorité des faîtages environnants et de préférence parallèle aux courbes de niveau.

11.5 – Aspect des clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum, doublé ou non d'une haie vive constituée de plusieurs espèces végétales locales.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect devront figurer dans la demande d'autorisation de construire et pourront faire l'objet de modifications justifiées par l'amélioration de la visibilité et de la sécurité sur les voies publiques.

ARTICLE Ni 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il est exigé au minimum :

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour 1 logement : 2 places de stationnement par logement dont 1 couverte.
- Pour les logements financés avec l'aide de l'État : 1 place de stationnement.

12.2 - Pour les autres constructions :

- L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux constructions ou aux équipements sera définie en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'équipement.

ARTICLE Ni 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Des essences locales sont recommandées pour l'intérêt de la dimension florale : glycines, ipomées, volubilis, rosiers grimpants, lilas, prunus, viornes, ... et pour la diversité des arbres et arbustes : châtaigniers, chênes, érables champêtres, cornouillers, noisetiers, sorbiers, charmilles, troènes, houx, lauriers sauce, sureaux, ...

Les haies mono-végétales à feuillage persistant type thuyas, cyprès, épicéas, laurilles sont interdites.

Les brises-vents, canisses, claustras et tous autres occultants sont également interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ni 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ANNEXE n°1

Idem PLU approuvé le 6 mai 2008

ANNEXE n°2

Idem PLU approuvé le 6 mai 2008

ANNEXE n°3

Idem PLU approuvé le 6 mai 2008

ANNEXE n°4

DEFINITION

Annexes

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin et les abris à bois, à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contigüe à celle-ci.